This is a digital copy of a book that was preserved for generations on library shelves before it was carefully scanned by Google as part of a project to make the world's books discoverable online.

It has survived long enough for the copyright to expire and the book to enter the public domain. A public domain book is one that was never subject to copyright or whose legal copyright term has expired. Whether a book is in the public domain may vary country to country. Public domain books are our gateways to the past, representing a wealth of history, culture and knowledge that's often difficult to discover.

Marks, notations and other marginalia present in the original volume will appear in this file - a reminder of this book's long journey from the publisher to a library and finally to you.

Usage guidelines

Google is proud to partner with libraries to digitize public domain materials and make them widely accessible. Public domain books belong to the public and we are merely their custodians. Nevertheless, this work is expensive, so in order to keep providing this resource, we have taken steps to prevent abuse by commercial parties, including placing technical restrictions on automated querying.

We also ask that you:

+ *Make non-commercial use of the files* We designed Google Book Search for use by individuals, and we request that you use these files for personal, non-commercial purposes.

+ *Refrain from automated querying* Do not send automated queries of any sort to Google's system: If you are conducting research on machine translation, optical character recognition or other areas where access to a large amount of text is helpful, please contact us. We encourage the use of public domain materials for these purposes and may be able to help.

+ *Maintain attribution* The Google "watermark" you see on each file is essential for informing people about this project and helping them find additional materials through Google Book Search. Please do not remove it.

+ *Keep it legal* Whatever your use, remember that you are responsible for ensuring that what you are doing is legal. Do not assume that just because we believe a book is in the public domain for users in the United States, that the work is also in the public domain for users in other countries. Whether a book is still in copyright varies from country to country, and we can't offer guidance on whether any specific use of any specific book is allowed. Please do not assume that a book's appearance in Google Book Search means it can be used in any manner anywhere in the world. Copyright infringement liability can be quite severe.

About Google Book Search

Google's mission is to organize the world's information and to make it universally accessible and useful. Google Book Search helps readers discover the world's books while helping authors and publishers reach new audiences. You can search through the full text of this book on the web at `http://books.google.com/`

A propos de ce livre

Ceci est une copie numérique d'un ouvrage conservé depuis des générations dans les rayonnages d'une bibliothèque avant d'être numérisé avec précaution par Google dans le cadre d'un projet visant à permettre aux internautes de découvrir l'ensemble du patrimoine littéraire mondial en ligne.

Ce livre étant relativement ancien, il n'est plus protégé par la loi sur les droits d'auteur et appartient à présent au domaine public. L'expression "appartenir au domaine public" signifie que le livre en question n'a jamais été soumis aux droits d'auteur ou que ses droits légaux sont arrivés à expiration. Les conditions requises pour qu'un livre tombe dans le domaine public peuvent varier d'un pays à l'autre. Les livres libres de droit sont autant de liens avec le passé. Ils sont les témoins de la richesse de notre histoire, de notre patrimoine culturel et de la connaissance humaine et sont trop souvent difficilement accessibles au public.

Les notes de bas de page et autres annotations en marge du texte présentes dans le volume original sont reprises dans ce fichier, comme un souvenir du long chemin parcouru par l'ouvrage depuis la maison d'édition en passant par la bibliothèque pour finalement se retrouver entre vos mains.

Consignes d'utilisation

Google est fier de travailler en partenariat avec des bibliothèques à la numérisation des ouvrages appartenant au domaine public et de les rendre ainsi accessibles à tous. Ces livres sont en effet la propriété de tous et de toutes et nous sommes tout simplement les gardiens de ce patrimoine. Il s'agit toutefois d'un projet coûteux. Par conséquent et en vue de poursuivre la diffusion de ces ressources inépuisables, nous avons pris les dispositions nécessaires afin de prévenir les éventuels abus auxquels pourraient se livrer des sites marchands tiers, notamment en instaurant des contraintes techniques relatives aux requêtes automatisées.

Nous vous demandons également de:

+ *Ne pas utiliser les fichiers à des fins commerciales* Nous avons conçu le programme Google Recherche de Livres à l'usage des particuliers. Nous vous demandons donc d'utiliser uniquement ces fichiers à des fins personnelles. Ils ne sauraient en effet être employés dans un quelconque but commercial.

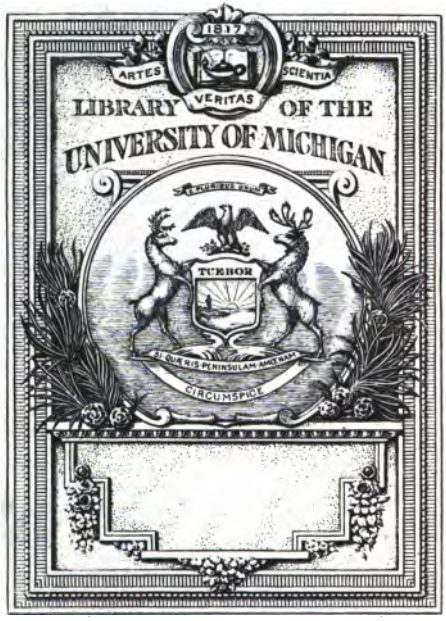
+ *Ne pas procéder à des requêtes automatisées* N'envoyez aucune requête automatisée quelle qu'elle soit au système Google. Si vous effectuez des recherches concernant les logiciels de traduction, la reconnaissance optique de caractères ou tout autre domaine nécessitant de disposer d'importantes quantités de texte, n'hésitez pas à nous contacter. Nous encourageons pour la réalisation de ce type de travaux l'utilisation des ouvrages et documents appartenant au domaine public et serions heureux de vous être utile.

+ *Ne pas supprimer l'attribution* Le filigrane Google contenu dans chaque fichier est indispensable pour informer les internautes de notre projet et leur permettre d'accéder à davantage de documents par l'intermédiaire du Programme Google Recherche de Livres. Ne le supprimez en aucun cas.

+ *Rester dans la légalité* Quelle que soit l'utilisation que vous comptez faire des fichiers, n'oubliez pas qu'il est de votre responsabilité de veiller à respecter la loi. Si un ouvrage appartient au domaine public américain, n'en déduisez pas pour autant qu'il en va de même dans les autres pays. La durée légale des droits d'auteur d'un livre varie d'un pays à l'autre. Nous ne sommes donc pas en mesure de répertorier les ouvrages dont l'utilisation est autorisée et ceux dont elle ne l'est pas. Ne croyez pas que le simple fait d'afficher un livre sur Google Recherche de Livres signifie que celui-ci peut être utilisé de quelque façon que ce soit dans le monde entier. La condamnation à laquelle vous vous exposeriez en cas de violation des droits d'auteur peut être sévère.

À propos du service Google Recherche de Livres

En favorisant la recherche et l'accès à un nombre croissant de livres disponibles dans de nombreuses langues, dont le français, Google souhaite contribuer à promouvoir la diversité culturelle grâce à Google Recherche de Livres. En effet, le Programme Google Recherche de Livres permet aux internautes de découvrir le patrimoine littéraire mondial, tout en aidant les auteurs et les éditeurs à élargir leur public. Vous pouvez effectuer des recherches en ligne dans le texte intégral de cet ouvrage à l'adresse `http://books.google.com`


ARTES
VERITAS
SCIENTIA
LIBRARY OF THE
UNIVERSITY OF MICHIGAN
TUEBOR
CIRCUMSPICE

401

F 40.0

Cantos

Comentarios

COMMENTAIRE

SUR L'ÉDIT

DES HYPOTHEQUES.

COMMENTAIRE SUR L'ÉDIT,

Portant Création de Conservateurs des Hypotheques sur les Immeubles réels & fictifs, & Abrogation des Décrets volontaires;

AVEC

La Déclaration du Roi du mois de Septembre 1783, interprétative de cet Edit;

ET

OBSERVATIONS

SUR

LA DÉCLARATION DU ROI,

Qui accorde des encouragements à ceux qui défrichent des Terres incultes.

Par M. R****.

A AVIGNON, chez J. J. NIEL,
& se vend,
A CLERMONT-FERRAND,
Chez ANTOINE DELCROS; Imprimeur du Roi;
Et à DIJON, chez BIDAULT, Libraire.

M. DCC. LXXXV.

HG
2051
.F8
A4
1771

683667-129

AVERTISSEMENT.

*L'Edit des Hypotheques, du mois de Juin 1771 *, eſt une Loi générale, faite pour tout le Royaume. Le nouveau Droit qu'il introduit, doit être uniforme dans tous les Tribunaux. Son objet intéreſſe tous les Citoyens; il n'y a que très-peu de perſonnes qui n'aient, ou des Hypotheques à conſerver, ou des héritages à en faire purger. Les Acquéreurs &*

* Cette nouvelle édition contient la Déclaration du Roi du mois de Septembre 1783, concernant les Droits des Receveurs des Conſignations, pour les oppoſitions qui ſe font au ſceau des Lettres de ratification.

Créanciers oppoſants y trouvent leurs ſûretés, & les précautions qu'ils doivent prendre après la vente des Immeubles ; & les Vendeurs y trouvent auſſi les obligations des Acquéreurs envers eux, après qu'ils ont obtenu des Lettres de ratification.

Il ne ſuffit pas de mettre un acte tranſlatif de propriété aux Hypotheques, & d'obtenir & faire ſceller les Lettres ; il faut de plus connoître la nature du titre, & ſavoir s'il eſt ou non dans le cas d'être purgé par le ſceau des Lettres. Une donation univerſelle, par exemple, une inſtitution d'héritier général, quoi-

qu'ils ſoient des titres tranſlatifs de propriété, ne ſont pas des actes qu'on puiſſe expoſer avec effet, puiſque la qualité de l'un & de l'autre les aſſujettit au paiement de toutes les dettes dues par leur bienfaiteur.

Un Légiſlateur ne peut entrer dans tous les détails des difficultés qui peuvent s'élever au ſujet de la Loi qu'il porte; c'eſt par ce motif qu'on a introduit les Commentaires. Je me ſuis attaché, dans celui-ci, à donner d'abord une idée des actes qu'on peut utilement expoſer aux Hypotheques, des queſtions qui peuvent s'élever, quels ſont les moyens qu'on peut

employer pour prévenir les inconvénients où un Acquéreur s'expoſe en prenant des Lettres de ratification ; & enſuite j'ai traité les queſtions qui peuvent ſe préſenter à ce ſujet.

ÉDIT DU ROI,

PORTANT création de Conſervateurs des Hypotheques, ſur les immeubles réels & fictifs, & abrogation des décrets volontaires.

Donné à Verſailles au mois de Juin 1771.

LOUIS, PAR LA GRACE DE DIEU, ROI DE FRANCE ET DE NAVARRE, à tous préſents & à venir, SALUT. L'attention que nous avons toujours eue de pourvoir à la conſervation de la fortune de nos Sujets, Nous a porté à rechercher les moyens qui

paroîtroient les plus convenables pour aſſurer le droit de propriété de chacun d'eux, & pour prévenir les troubles & les évictions qui réſultent ſouvent de l'omiſſion des formalités longues & embarraſſantes auxquelles les décrets volontaires ſont aſſujettis. Parmi tous les moyens qui peuvent conduire à un but auſſi avantageux, Nous n'en avons point trouvé de plus conforme aux regles d'une exacte juſtice, & de plus propre à concilier les intérêts oppoſés de chacun de nos Sujets, que de fixer, d'une maniere invariable, l'ordre & la ſtabilité des hypotheques, & de tracer une route ſûre & facile pour les conſerver; de ſorte que d'un côté les acquéreurs puiſſent traiter avec ſolidité & ſe libérer valablement; & d'un autre côté, les vendeurs puiſſent recevoir le prix de leurs biens ſans

attendre le délai d'un décret volontaire, formalité longue & ſimulée, introduite pour ſuppléer au défaut d'une Loi que le bien général ſollicitoit de notre ſageſſe; cette Loi ſi déſirable avoit commencé à avoir une partie de ſon exécution par l'Edit du mois de Mars 1673, portant établiſſement des Greffes & enregiſtrement des oppoſitions, pour conſerver la préférence aux hypotheques; mais la forme qui avoit alors été donnée à cet établiſſement, ayant rencontré des difficultés dans ſon exécution, il a été révoqué par autre Edit du mois d'Avril 1674. Nous nous ſommes déterminé à faire revivre un projet auſſi utile, en lui donnant une forme nouvelle qui pût en rendre l'exécution plus facile, plus aſſurée, & d'un avantage plus général. Nous nous ſommes

déterminé d'autant plus volontiers à prendre ce parti, qu'il facilitera la vente d'une quantité de petits objets, & immeubles réels & fictifs, qui ne peuvent être acquis avec ſolidité, parce que les frais du plus ſimple décret volontaire en abſorberoient le prix & au-delà; en ſorte que ces immeubles reſtent ſouvent abandonnés & ſans culture, par l'impuiſſance où ſe trouvent les propriétaires de les cultiver, & les obſtacles que craignent ceux qui pourroient les acquérir, effrayés par l'exemple des pertes qu'éprouvent ceux qui, ayant fait de pareilles acquiſitions, ſont obligés de les déguerpir, ou d'en payer deux fois le prix par l'effet des demandes en déclaration d'hypotheques, formées par les créanciers des vendeurs; ce qui donne lieu à des conteſtations

également ruineuſes pour les acquéreurs & débiteurs. Tant de motifs d'utilité pour nos Sujets, Nous ont déterminé, en abrogeant l'uſage des décrets volontaires, à ouvrir aux propriétaires une voie facile de diſpoſer de leurs biens, & d'en recevoir le prix, pour l'employer aux beſoins de leurs affaires, & aux acquéreurs de rendre ſtables leurs propriétés, & de pouvoir ſe libérer du prix de leur acquiſition, ſans être obligés de garder longtemps des deniers oiſifs : Nous avons cru ne pouvoir prendre pour cet effet de meilleur modele, que l'établiſſement des offices des Conſervateurs des hypotheques, des rentes ſur les Tailles, Aides & Gabelles, & autres rentes par Nous conſtituées, dont le public retire une utilité que le temps & l'expé-

rience ne font que rendre plus ſenſible. A CES CAUSES ET AUTRES, à ce Nous mouvant, de l'avis de notre Conſeil, & de notre certaine ſcience, pleine puiſſance & autorité royale, Nous avons par le préſent Edit, perpétuel & irrévocable, dit, ſtatué & ordonné, diſons, ſtatuons & ordonnons, voulons & Nous plaît ce qui ſuit.

ARTICLE PREMIER.

Nous avons créé & établi, créons & établiſſons par notre préſent Edit, une Chancellerie *dans chacun de nos Bailliages & Sénéchauſſées* (1), *à l'effet ſeulement de ſceller les lettres* (2) de ratification, qui ſeront obtenues ſur les contrats de vente, & autres actes tranſlatifs de propriété, mentionnés en l'art. VI *ci-après.*

(1) *Dans chacun de nos Bailliages & Sénéchauſſées;* c'eſt-à-dire, dans ceux

qui reſſortent nuement au Parlement, & où l'on inſinue les donations immobiliaires.

On n'avoit d'abord établi de Chancellerie que dans les Bailliages & Sénéchauſſées royales; mais par une Déclaration du 24 Novembre 1771, il a été créé de pareilles Chancelleries, avec le nombre des mêmes Officiers, dans les Juſtices royales qui reſſortent auſſi au Parlement, ſans aucune exception, de ſorte qu'il y a des villes où l'on voit deux bureaux d'hypotheques : par exemple, quand il y a un Bailliage ou Sénéchauſſée, & en outre un Juge royal non réuni au Bailliage ou Sénéchauſſée, reſſortiſſant au Parlement. Lorſqu'un acquéreur a acquis, par le même contrat, des immeubles dont partie ſont ſitués dans le reſſort du Juge royal & l'autre partie dans le Bailliage ou Sénéchauſſée, il faut, ſi l'on veut faire purger les hypotheques en leur entier, expoſer le contrat dans l'un & l'autre bureau; *voyez l'art. XII, ci-après.*

(2) *A l'effet ſeulement de ſceller les lettres;* les oppoſitions qu'on forme au

ſceau, ont auſſi l'effet d'attribuer au Bailliage ou Sénéchauſſée où eſt dépoſé l'acte aux hypotheques, la connoiſſance, en premiere inſtance, des conteſtations qui peuvent arriver ſur la diſtribution du prix de la vente, quoique les Parties ne ſoient pas de la juriſdiction du Bailliage ou Sénéchauſſée; par exemple, un Pariſien vend une terre qu'il a dans le Bailliage d'Orléans; d'autres Pariſiens, ſes créanciers, y forment oppoſition; l'ordre & diſtribution du prix ſe fera à Orléans, quoique les Parties ne ſoient pas juſticiables du reſſort de ce Bailliage, ſans qu'on puiſſe les réclamer.

Que doit-on dire de ceux qui ont droit de *committimus?* qu'ils ne peuvent en pareille rencontre s'en ſervir; car en fait de décret, l'on ne peut évoquer les ordres, *art.* 17 *de l'Ordonnance de* 1667. Il y avoit cependant l'évocation des oppoſitions qui pouvoient y être formées; mais la nouvelle Ordonnance, concernant les évocations & réglements des Juges, du mois d'Août 1737, *tit.* 1, *art.* 25, défend d'évoquer les oppoſitions, de quelque nature qu'elles ſoient.

Dans pluſieurs endroits, les Juges des Seigneurs connoiſſent, en premiere inſtance, de toutes les conteſtations qui naiſſent entre les juſticiables de leur juriſdiction, juſque-là que, ſi on les porte au Sénéchal (en premiere inſtance), ils peuvent les réclamer; en doit-il être de même de celles dont nous parlons ? Non, parce que par l'art. x des Lettres-patentes du 7 Juillet 1771, il eſt dit que les conteſtations qui pourront naître ſur l'exécution des Edits des mois de Février & Juin de la même année, circonſtances & dépendances, ſeront portées, en premiere inſtance, devant les Officiers du Bailliage & Sénéchauſſée royale où les biens ſont ſitués; ainſi les Juges des Seigneurs ne ſeroient pas fondés à revendiquer une pareille cauſe.

Je penſe néanmoins, ſi les Parties ſont en inſtance devant un Juge de Seigneur ou Juge royal non reſſortiſſant au Parlement, & qu'on y faſſe valoir une vente qu'on ait fait purger aux hypotheques, quoique cette vente ſoit attaquée ainſi que les lettres, que les Juges ne ſont pas obligés de délaiſſer la connoiſſance de la conteſtation au

Juge royal, ni celui-ci en droit de l'évoquer à lui, & qu'il doit attendre (le Juge) que la connoiſſance lui en ſoit attribuée par appel.

Le cas dont nous venons de parler, peut arriver lors du partage d'une ſucceſſion; ſi l'héritier a fait des ventes & qu'on les ait faites purger aux hypotheques, quoique ces ventes ſoient attaquées ainſi que les Lettres, le Juge ſaiſi de la demande en partage ne peut être tenu de la délaiſſer au Juge royal.

Obſervez au ſurplus, que les lettres de ratification s'expédient ſur parchemin, dans leſquelles le Roi y ordonne que la vente expoſée aux hypotheques ſera exécutée ſelon ſa forme & teneur, & que l'acquéreur ſera propriétaire incommutable de l'immeuble à lui vendu; qu'il en jouira franc & exempt de tous priviléges & hypotheques. S'il y a des oppoſitions, on en fait mention en les ſcellant. *Voyez l'art.* XXVII, *ci-après.*

Les créanciers oppoſants peuvent obliger l'acquéreur à conſigner le prix de ſa vente pour ſe faire diſtribuer le même prix, & cela, nonobſtant que

l'acquéreur ait des délais pour payer, ou qu'il ait donné partie du prix au vendeur, ou qu'il ait été délégué à des créanciers non oppoſants ; il y a plus ; c'eſt que, s'il veut conſerver ſes hypotheques, il faut qu'il forme oppoſition ; l'énonciation dans la vente ne ſuffit pas, lorſqu'il y a des créanciers oppoſants aux hypotheques. *Voyez les notes ſur l'art.* XIX.

On en uſoit de même pour les décrets volontaires avant le préſent Edit, & tout ce qui avoit lieu dans ce cas, doit être obſervé lorſqu'il n'y a pas été dérogé. *Voyez d'Héricourt*, *page* 150, où il dit qu'en décret volontaire ou forcé, ſi l'acquéreur a payé le prix de ſon acquiſition aux plus anciens créanciers, conformément à la délégation portée par le contrat, avec ſubrogation à leurs hypotheques, s'il les fait décréter ſur lui-même & qu'il néglige de former oppoſition au décret, il perd ſon hypotheque. On trouve un Arrêt, rendu le 24 Mars 1676, qui l'a ainſi jugé, ſur le fondement que le décret volontaire étant établi ainſi que le décret forcé, pour que ceux qui ont formé oppoſition ſoient colloqués

ſur le prix du fonds, ſuivant l'ordre de leurs hypotheques ; & ceux qui ont négligé de prendre les moyens que la loi leur preſcrit, pour les conſerver, doivent les perdre : *Deniſart*, au mot *Ratification*, rapporte un Arrêt du 5 Janvier 1767, qui a jugé de même.

Un Procureur du Parlement m'a atteſté que depuis 1771 il étoit intervenu trois Arrêts conformes à ce que je viens de dire ; cependant dans le Répertoire de Juriſprudence, au mot *Hypotheque*, *page* 81, l'on y ſoutient, d'après de la Lauriere, ſur l'art. 134 de la Coutume de Paris, que c'eſt une erreur de prétendre que l'acquéreur eſt obligé de s'oppoſer à ſon propre décret pour conſerver ſes hypotheques, & l'on y ajoute, que ſi cela avoit lieu, il faudroit dire que l'acquéreur, en faiſant un décret volontaire ſur lui, agiroit contre lui-même, puiſqu'il agiroit pour purger la choſe des hypotheques qu'il a deſſus, & dont il a beſoin pour ſe défendre contre les créanciers poſtérieurs à lui, s'il s'en trouvoit qui fuſſent oppoſants à ſon décret.

Il en arriveroit encore, continue-t-on, qu'en faiſant ſon décret & s'y op-

pôſant, il demanderoit en même-temps, & l'extinction & la conſervation de ſes propres hypotheques; de-là l'on conclut que l'acquéreur n'a pas beſoin d'y former oppoſition pour conſerver ſa créance.

Il ne paroît pas que ces raiſons de la Lauriere aient jamais fait impreſſion; d'un côté, nombre d'Auteurs qui ont du depuis traité la matiere, ont embraſſé le ſentiment contraire; d'un autre côté, les Arrêts cités ont proſcrit cette opinion, & aujourd'hui l'on ne peut même s'en occuper; car l'art. XIX, *ci-après*, porte, que le prix des ventes expoſées aux hypotheques ſera diſtribué entre les créanciers oppoſants; ainſi, pour pouvoir prétendre à ce prix, il faut néceſſairement être oppoſant. Qu'on ſoit acquéreur ou étranger, cela eſt indifférent, l'Edit ne fait point de diſtinction; d'où il faut conclure qu'il n'y a que les oppoſants qui aient droit au prix; & quand même l'acquéreur ſeroit créancier, il n'eſt pas moins obligé à la conſignation du prix, & il ne peut retirer ce qui lui eſt dû, qu'autant qu'il a formé oppoſition, & que ſes créanciers viennent en rang utile.

En formant, par l'acquéreur, l'oppoſition à la conſervation des hypotheques, il ne demande pas que ſon hypotheque ſoit conſervée, mais uniquement qu'il ait droit ſur le prix du fonds, & qu'il en ſoit payé ſuivant l'ordre de ſon hypotheque; car les oppoſitions n'empêchent pas l'extinction de l'hypotheque lorſqu'on conſigne le prix, puiſque au moyen des lettres & de la conſignation du prix, les hypotheques ne ſubſiſtent plus, non-ſeulement en faveur de ceux qui ſont payés, mais encore à l'égard des créanciers dont la dette ne vient pas en rang utile; ainſi l'oppoſition ne conſerve point l'hypotheque, mais ſeulement le droit de ſe faire allouer à ſon rang ſur le prix de la choſe vendue, toutes les fois qu'un prix eſt conſigné.

Le créancier qui a formé oppoſition, & dont la créance n'eſt pas venue en rang utile, n'eſt pas reçu après à former une demande en déclaration d'hypotheque, quoiqu'il offre de rembourſer le prix qui a été conſigné; parce que, dès l'inſtant que le contrat eſt aux hypotheques, il n'a droit que d'enchérir, & s'il laiſſe ſceller les Let-

tres de ratification, ſans faire des encheres, la demande en déclaration d'hypotheque n'eſt plus admiſe. *Voyez encore ce que j'en dis ſur l'art. XIX du préſent Edit.*

ARTICLE II.

Nous avons auſſi créé & établi, créons & établiſſons dans chacun de nos Bailliages & Sénéchauſſées, des offices de *Conſervateurs des hypotheques*(1) *Gardes des ſceaux* (2) *& des Greffiers* (3) expéditionnaires deſdites Lettres de ratification, dont le nombre & la finance ſeront fixés par un rôle arrêté en notre Conſeil.

(1) *Conſervateurs des hypotheques*, c'eſt entre ſes mains qu'on forme les oppoſitions ; il répond des événements ; c'eſt-à-dire, que s'il ſcelle des lettres ſans oppoſition, & que cependant il y en ait de ſubſiſtantes, il répond en ſon nom de la perte des créances qui ſeroient venues en rang utile. De-là il faut conclure que l'oppoſi-

tion n'opere ſon effet, pour conſerver l'hypotheque, qu'autant que les lettres ſont ſcellées, à la charge des oppoſitions ; ſi on les ſcelle ſans oppoſition, l'hypotheque eſt également éteinte, & l'oppoſant n'a de recours que contre le conſervateur. *Voyez l'art. XXVII de l'Edit de 1771, ci-après.*

(2) *Gardes des Sceaux. Voy. l'art. III.*

(3) *Et des Greffiers*, il exerce, quant à préſent, par commiſſion, ainſi que le Conſervateur des hypotheques.

ARTICLE III.

Les offices de Gardes des Sceaux, près nos Bailliages & Sénéchauſſées, créés par notre préſent Edit, ſeront *& demeureront unis* (1) au corps des Officiers deſdits Bailliages & Sénéchauſſées, pour être exercés par celui deſdits Officiers qui ſera commis à cet effet ; voulons que le produit & émolument deſdits offices de tous les Gardes des

Sceaux

Sceaux ſoient partagés entre les Officiers deſdits Bailliages & Sénéchauſſées.

(1) *Demeureront unis*, on choiſit, par délibération de la Compagnie, un des Officiers; chacun d'eux eſt capable d'être élu, ſans obſerver le rang & la prééminence qu'il peut y avoir dans le Siége.

ARTICLE IV.

Pour donner aux Officiers deſdits Bailliages & Sénéchauſſées des marques de la ſatisfaction que Nous avons du zele avec lequel ils rendent, à notre décharge, la juſtice qui eſt due à nos Sujets, & les encourager à s'acquitter de cette fonction intéreſſante, Nous leur avons fait don & remiſe de la finance dudit office de Gardes des Sceaux.

Voyez ce que j'ai obſervé ſur l'art. 1, où j'ai remarqué que le Roi a encore attribué aux Bailliages & Sénéchauſ-

ſées, où il y a des Bureaux d'hypotheques établis, le droit de connoître en premiere inſtance des conteſtations qui s'élevent ſur les oppoſitions.

ARTICLE V.

Les Offices de Greffiers expéditionnaires des lettres de ratification, créés par notre préſent Edit, *pourront* (1) être poſſédés par les Greffiers deſdits Bailliages & Sénéchauſſées.

(1) *Pourront*, il réſulte de ce terme que les Greffiers de ces Siéges n'ont qu'une ſimple aptitude de poſſéder les offices de Greffiers, pour expédier les lettres; mais rien n'empêche qu'on ne puiſſe les donner à d'autres.

ARTICLE VI.

Tous les propriétaires *d'immeubles réels* (1) *ou fictifs* (2), *par acquiſition* (3), *échanges* (4), *licitation* (5) *ou autres titres tranſlatifs de propriété* (6), *qui vou-*

dront (7) *purger les hypotheques* (8), dont leſdits immeubles ſeront grevés, *ſeront tenus de prendre* (9) *à chaque mutation* (10) des lettres de ratification.

(1) *Immeubles réels*; c'eſt-à-dire, les ſeigneuries, rentes foncieres, prés, bois, terres, vignes, étangs, marais, îles, moulins à eau, four, & autres.

On y comprend auſſi tout ce qui eſt adhérent à la ſurface de la terre par ſa nature, comme les arbres, ou par la main d'hommes, comme les maiſons & autres bâtiments.

Ces choſes pouvant ſe ſéparer du fonds & devenir meubles, ſi l'on a acheté des arbres ou les matériaux d'une maiſon, l'on n'a pas beſoin de faire purger une pareille vente aux hypotheques, il ſuffit d'abattre les arbres ou de démolir le bâtiment, & de faire tranſporter ailleurs ces arbres ou matériaux, parce que dès l'inſtant qu'un arbre eſt abattu & les matériaux démolis, c'eſt un meuble.

Mais lorſque les créanciers en ont connoiſſance, ils peuvent l'empêcher,

en y formant opposition, parce qu'on ne peut rien faire contre leurs droits; il faut néanmoins que cette opposition soit formée, tandis que les choses sont entieres; car si l'on a abattu des arbres, les créanciers n'y ont plus de droit, quand même ces arbres seroient encore sur le terrein où ils étoient nés. *Voyez le Traité des Hypotheques de M. Pothier, pag.* 181.

(2) *Fictifs*, ce sont les choses qui, n'étant pas des vrais corps d'immeubles, sont considérés cependant comme tels; par exemple, les meubles attachés à fer & à cloux ou scellés en plâtre dans une maison, étant mis à perpétuelle demeure, sont réputés immeubles fictifs; mais en les détachant, on peut les vendre, sans qu'on puisse les suivre par hypotheque.

Les offices & les rentes constituées sont considérés comme immeubles fictifs.

Quant à l'hypotheque due sur les offices, *voyez Pothier, au même Traité des Hypotheques, chap.* 1, *pag.* 135.

A l'égard des rentes constituées en pays de droit écrit & dans certaines

Coutumes, on les conſidere comme meubles ; les créanciers ne peuvent alors y prétendre aucune hypotheque, comme l'a obſervé d'Héricourt, *Traité de la Vente des immeubles.*

L'art. 94 de la coutume de Paris, les répute immeubles juſqu'à ce qu'elles ſoient rachetées : ainſi les créanciers peuvent les ſuivre par hypotheque, comme un bien fonds : ſi le créancier de la rente la tranſporte à quelqu'un pour faire purger l'hypotheque, le tranſport doit être expoſé aux affiches.

Obſervez que ſi celui qui eſt débiteur de la rente, quoique ſituée dans un pays où elle eſt réputée immeuble, s'il en fait le rachat, il n'a pas beſoin de mettre la quittance aux hypotheques, parce que la rente conſtituée n'étant regardée comme immeuble que par fiction, cela ceſſe dès l'inſtant que le rachat en eſt fait.

Dans certaines Coutumes, on déclare les moulins bannaux, aſſis ſur des bâteaux, comme immeubles : en cas de vente, l'on doit donc les faire paſſer aux hypotheques, comme celle d'un bien fonds ; ſi l'on ne le fait pas,

l'acquéreur eſt dans le cas d'être attaqué par les créanciers hypothécaires.

Pour ce qui eſt des barques & des navires, Catelan, *liv.* 5, *chap.* 33, les met au rang des meubles.

(3) *Acquiſition*, c'eſt un acte par lequel l'un des contractants s'oblige envers l'autre à lui faire avoir une choſe pour un certain prix convenu, qui conſiſte ordinairement en une ſomme d'argent que l'acquéreur paye ou qu'il ſe charge de payer; l'on acquiert de différentes manieres, mais ici il ne peut être queſtion que des acquiſitions faites par contrat de vente ou acte équipollent, comme legs faits par teſtament ou autres actes; parce que, pour pouvoir expoſer aux hypotheques, il faut qu'il y ait un contrat de vente ou autre acte équipollent, qui en tienne lieu; que ce ſoit le propriétaire de l'héritage qui l'ait lui-même vendue, ou du moins conſenti à la vente qui en a été faite par un autre; (car alors cela eſt indifférent, il ſuffit que l'héritage ſoit vendu, & que la propriété en ſoit transférée à l'acquéreur, pour que celui-ci ſoit fondé à

faire purger ſon acte aux hypotheques, puiſque celui qui conſent à la vente de ſon héritage, faite par un autre, l'aliene de la même maniere que s'il l'avoit lui-même vendu.)

L'on dit communément qu'on peut vendre la choſe d'autrui, & que l'aliénation eſt valide. Si un particulier vendoit un fonds qui ne fût pas à lui, & qu'on prît des lettres de ratification, auroient-elles leur effet? Non, parce que l'article ci-deſſus ne donne de valeur qu'au titre qui eſt tranſlatif de propriété; or tout acte qui contient aliénation du fonds d'autrui, ne transférant point de propriété, ſi l'on dit qu'il eſt valide, ce n'eſt pas pour en induire qu'il peut transférer la propriété, mais qu'il donne lieu à des dommages-intérêts, faute de livrer la choſe vendue; il ſuit de-là que ce ſeroit en vain qu'on le mettroit aux hypotheques; les ventes que le mari fait des biens dotaux de ſa femme, celles que le tuteur conſent des biens de ſon mineur, & autres de cette eſpece, ne transferent point la propriété; les lettres qu'on peut obtenir ne peuvent rien opérer vis-à-vis des créanciers,

quand même la femme, devenue libre, ou le pupille, devenu majeur, auroient ratifié la vente; car il faudroit alors obtenir les lettres en conſéquence de la ratification, comme étant le ſeul titre tranſlatif de propriété.

Il n'en ſeroit pas ainſi, ſi le mineur avoit lui-même vendu & ratifié la vente, étant majeur, parce que ſa vente n'eſt réputée nulle qu'en ſa faveur, *& non abſolutè;* elle ne l'eſt pas lorſque le mineur, devenu majeur, juge qu'elle lui eſt avantageuſe, ſoit en la ratifiant expreſſément ou même tacitement, par le ſeul laps de dix ans, après la majorité, ſans s'être pourvu; ſi l'acquéreur a obtenu des lettres, alors elles ont effet du jour de la vente, &c.

Que doit-on dire de la vente ſous faculté de réméré, miſe aux hypotheques, & ſur laquelle l'on a obtenu des lettres ſans oppoſition? étant certain qu'une pareille vente transfere la propriété en faveur de l'acquéreur, juſqu'à ce qu'il plaiſe au vendeur d'exercer la faculté de rachat, il ne peut être douteux que les lettres qu'on obtient en conſéquence, n'aient le même effet que ſi la vente étoit pure & ſimple.

On

On demande si le créancier qui auroit négligé de former opposition, pourroit exercer les droits de son débiteur, & expulser l'acquéreur qui auroit fait purger son contrat ? Je pense qu'il le pourroit : à la vérité, l'acquéreur peut dire que les lettres de ratification ayant purgé l'hypotheque du créancier sur son héritage, celui-ci ne peut plus avoir droit de l'inquiéter pour ce même fonds. A cela l'on peut répondre que ce n'est pas en formant une demande en déclaration d'hypotheque qu'on attaque l'acquéreur, mais en exerçant les droits du vendeur, & demandant à être subrogé comme créancier à la faculté de rachat ; alors il faut rendre à l'acquéreur tout ce qu'il a déboursé ; tandis que, s'il n'avoit pas les lettres de ratification, on pourroit l'obliger ou à abandonner le fonds, ou à purger l'hypotheque ; au lieu qu'on est nécessité de lui rembourser le prix de la vente, quoique l'acquéreur soit le dernier créancier, & qu'il n'ait pas formé opposition ; car, pour conserver le prix de sa vente, il n'a besoin de former opposition,

qu'autant qu'il y a d'autres créanciers oppoſants.

Un héritage ainſi retiré, rentrant dans le patrimoine de celui qui l'avoit vendu, toutes les hypotheques qui avoient été éteintes par les lettres de ratification, reprennent de nouveau leur empreinte, comme ſi le vendeur ne l'avoit jamais aliéné; parce que c'eſt à ſon nom que le retrait ſe fait & pour ſes créances; mais celui qui a rembourſé l'acquéreur, doit avoir un privilége ſur ce même héritage pour la ſomme qu'il a payée, puiſque, ſans ce rembourſement, aucun créancier n'auroit recouvré ſon hypotheque ſur cet héritage. S'il eſt de plus grande valeur, après avoir prélevé, comme créance privilégiée, le montant de ce qu'il en a coûté pour le faire rentrer dans la maſſe des fonds, l'excédant doit ſe diſtribuer par ordre d'hypotheques, puiſque nous avons dit que les mêmes hypotheques revivent. Ce cas eſt différent de celui dont je parlerai à la fin de la *note* 4, *ſur le mot Echange*.

Le vendeur pourroit-il l'aliéner à

un autre, ſans le conſentement du créancier qui l'auroit retiré ? Non, parce que, de même que le vendeur ne pourroit le revendre, ſans avoir rembourſé à l'acquéreur le prix principal, frais & loyaux-coûts : de même il ne pourroit le retirer des mains de celui qui l'auroit pris comme créancier, ſans lui avoir rendu ce qu'il auroit payé à l'acquéreur ; il pourroit ſeulement ſubroger à la faculté de rachat, à la charge du rembourſement du prix & de la créance due à celui qui auroit retiré l'héritage, & de ſes hypotheques.

Les lettres de ratification peuvent-elles avoir effet pour une vente conditionnelle ?

Non, par la raiſon qu'une pareille vente ne transfere la propriété que du jour que la condition s'accomplit ; ce ſeroit donc inutilement qu'un acquéreur mettroit avant aux hypotheques une pareille vente, il faut qu'il attende l'événement de la condition.

Celui qui a acquis ſans avoir payé le prix, quoiqu'il faſſe purger ſon contrat aux hypotheques, n'acquiert cependant que conditionnellement,

(nonobſtant qu'il n'y ait pas d'oppoſition,) la libération des hypotheques ſubſiſtantes ; car s'il ne paye pas le prix, & que, faute de paiement, le vendeur faſſe réſilier la vente, les hypotheques qui avoient été purgées par les lettres, revivent.

S'il revend le même héritage avant d'en avoir payé le prix, & que le ſecond acquéreur mette ſon contrat aux hypotheques, & obtienne des lettres, ſans qu'il y ait oppoſition de la part du premier vendeur, celui-ci peut-il demander la réſiliation de la vente, faute de paiement, ou eſt-il exclu de toutes recherches contre le nouvel acquéreur? Il ne peut être douteux que le premier vendeur n'a nul droit d'inquiéter le ſecond acquéreur ; car ſi-tôt qu'un héritage eſt vendu, la propriété en eſt transférée à l'acheteur ; & ſuivant nos uſages, le vendeur n'a pas droit de faire diſtraire un pareil fonds de la ſaiſie réelle, lorſqu'il y eſt compris, mais ſeulement de demander que la vente en ſoit faite ſéparément, & qu'il ſoit payé par préférence, ſur le prix qui en proviendra, aux autres créanciers, tant pour le capital que pour les inté-

rêts. *Voyez Maynard, liv. 2, chap. 45; d'Olive, liv. 4, chap. 10; Graverol & la Roche, liv. 2, tit. 1, art. 30;* d'où il faut conclure que, lorſqu'un particulier a revendu un héritage qu'il avoit acquis, ſans en avoir payé le prix, le vendeur n'a d'autre reſſource que de former oppoſition, & de faire des encheres, dans le cas où l'héritage n'auroit pas été aſſez vendu.

Si cet héritage avoit été aliéné conjointement avec d'autres, je penſe que le vendeur ſeroit autoriſé à faire des encheres ſéparées pour cet héritage, afin d'être payé par préférence ſur ſon fonds.

M. Pothier, *en ſon Traité des Contrats de Vente, pag.* 478, dit que la Juriſprudence autoriſe le vendeur, à défaut de paiement, à faire déclarer nulle la vente qu'il a faite; & Thibaud, *ſur les Décrets*, atteſte que le Parlement de Bourgogne autoriſe le vendeur à demander la diſtraction de ſon fonds, dans le cas qu'il auroit été compris dans une ſaiſie réelle. D'après cela, il ſemble qu'on pourroit dire que le premier vendeur ne s'eſt départi que conditionnellement de ſon

fonds, & qu'il ne doit pas prendre ſon droit, faute de former oppoſition à la ſeconde vente.

Néanmoins, je ne penſe pas qu'un pareil moyen pût réuſſir, parce que, d'un côté, l'Edit purge, & les priviléges & les hypotheques; d'un autre côté, en cas de ſaiſie réelle, le premier vendeur, s'il veut conſerver ſes droits, eſt obligé de former oppoſition, & l'on ne lui accorde que la préférence ſur le prix: or, ſi, en fait de ſaiſie réelle, il perd ſon droit, faute de former oppoſition, il en doit être de même du cas dont je parle.

(4) *Echange*, lorſqu'il eſt fait ſans fraude, & qu'il n'y a point de retour, les créanciers n'ont guere d'intérêt de s'oppoſer aux lettres, puiſque, ſi leur hypotheque eſt éteinte ſur les héritages donnés en échange, elle eſt tranſportée ſur ceux pris en contr'échange.

Il eſt vrai que ceux-ci peuvent être ſujets à d'autres hypotheques ou plus anciennes ou privilégiées, & que le créancier peut prendre de-là ſon intérêt.

L'effet de l'oppoſition, en cas d'é-

change, ne peut être d'autre reſſource que de conſerver l'hypotheque ; car l'oppoſant ne peut pas demander qu'on ſoit tenu de rapporter le prix, puiſqu'il n'y en a pas : il ne peut donc que former la demande en déclaration d'hypotheque de la maniere qu'on le praiquoit avant l'Edit, & par cette demande conclure à ce que tel héritage ſoit déclaré affecté & hypothequé au paiement de telle ſomme ; qu'il ſoit permis de s'en mettre en poſſeſſion, ou de le faire ſaiſir & vendre en la maniere ordinaire ; ſur cette demande, obtenir ſentence qui adjuge les concluſions.

Lorſqu'il n'eſt queſtion que d'une ſimple demande pour interrompre la preſcription de l'hypotheque, le demandeur ne peut être tenu à aucune diſcuſſion ; mais il en eſt autrement lorſque la demande tend au paiement de la créance ou de la dépoſſeſſion ; alors le tiers détenteur peut demander que celui qui l'a attaqué, ſoit tenu à diſcuter les autres biens de celui qui a vendu ou de ſes cautions. Cette exception arrête la demande juſqu'à ce que le pourſuivant, en action hypo-

thécaire, ait diſcuté les biens de ſon débiteur, pour ſe procurer le paiement de ſa créance.

Cette exception eſt dilatoire & non péremptoire ; car elle ne fait que différer l'action hypothécaire, & ne la détruit pas ; après la diſcuſſion faite, le demandeur peut ſuivre ſa demande en déclaration d'hypotheque, s'il n'a pas été payé par la diſcuſſion.

Dans tous les pays régis par le droit écrit, l'on peut oppoſer l'exception de diſcuſſion, pourvu que cela ſoit avant conteſtation en cauſe ; mais après la conteſtation, ni en cauſe d'appel, l'on ne peut l'oppoſer. *Voyez Loiſeau, liv.* 3, *chap.* 8, *n°.* 626 ; *Bretonnier ſur Henrys, tom.* 3, *liv.* 4.

Le Juge ne peut l'ordonner d'office ; il faut qu'elle ſoit demandée : *Bretonnier, au lieu cité.*

Celui qui oppoſe la diſcuſſion, doit indiquer les héritages qu'il veut qu'on diſcute ; il n'eſt pas recevable à faire différentes indications, ſur-tout lorſque la ſaiſie réelle a été commencée : *Arrêt du* 20 *Janvier* 1701. *Voyez auſſi les Arrêtés de M. de Lamoignon, au tit. des Diſcuſſions, art.* 9, où il eſt dit

que le tiers détenteur doit comprendre dans un même acte tous les biens du débiteur, ſes cautions ou héritiers, qu'on entend faire diſcuter; après la diſcuſſion deſquels il ne ſera pas recevable à faire une ſeconde indication.

Le créancier n'eſt pas obligé de diſcuter les biens que le débiteur a aliénés, ni ceux qui ſont hors du Royaume; il peut obliger celui qui le renvoie à la diſcuſſion, de lui avancer une certaine ſomme pour fournir aux frais. *Voyez ſur cela Brodeau, Ricard, Auzanet & Ferrieres, ſur l'article* 101 *de la coutume de Paris; Louet, en ſon Commentaire, let. D, chap.* 49; *le Prêtre, cent.* 1, *chap.* 76; *le Journal du Palais, part.* 2, *pag.* 361; *Henrys, tom.* 2, *liv.* 4, *queſt.* 23 & 34; *Pothier, Traité des Hypotheques, pag.* 153 *& ſuivantes.*

Celui qui obtient des lettres de ratification ſur un échange, ſcellées à la charge des oppoſitions, quoique le fonds ſoit en pays de droit écrit, que les oppoſants reſtent tranquilles pendant dix ans enſuite, il ne peut ſe prévaloir de la preſcription de dix ans; car en ce cas elle eſt interrompue par

l'oppoſition, & celui qui a obtenu les lettres de ratification, ne peut alors preſcrire les hypotheques des oppoſants que par trente ans, & encore les interruptions de droit, comme minorité & autres, ont lieu.

Il y a des échanges mêlés de vente; tels ſont ceux par leſquels une partie a rendu à l'autre une certaine ſomme; ſi un pareil échange eſt mis aux hypotheques, les créanciers oppoſants peuvent obliger celui qui a donné la ſoute à la rapporter pour être diſtribuée entr'eux; mais alors, comme c'eſt un acquieſcement à ce qui a été fait, ils ne peuvent conſerver aucune hypotheque ſur le fonds qui a été pris en échange; à l'exemple de ce qu'on pratique vis à vis de celui qui eſt entré dans une vente pour toucher partie du prix ou pour l'agréer, il ne peut plus former de demande en déclaration d'hypotheque ſur la choſe vendue; parce qu'il y a un département tacite de ſa part; à plus forte raiſon, au cas dont nous parlons, puiſque ſi le créancier perd ſon hypotheque d'un côté, il la recouvre de l'autre.

Que doit-on décider, ſi celui qui

a exposé son contrat après avoir obtenu des lettres de ratification à la charge des oppositions, refuse de consigner, & demande la nullité de l'échange ? Je pense qu'il ne doit pas être écouté : en mettant son contrat aux hypotheques, il a dû prévoir que le retour seroit acquis aux créanciers opposants, s'ils s'en contentoient ; ainsi il doit payer.

Lorsque l'échange a été fait d'un fonds avec d'autres fonds, pour partie, & pour le surplus, avec des contrats de rente ou effets, peut-on obliger celui qui a reçu ces effets à les payer en argent ? Non, il en doit être quitte en les remettant ou les consignant ; mais si les opposants ne veulent pas de ses effets, ils conservent leurs hypotheques dans leur entier par leurs oppositions.

J'ai dit que, lorsque l'échange a été fait sans retour, l'opposition des créanciers ne pouvoit avoir d'autre effet que de conserver l'hypotheque pendant trente ans ; que doit-on décider s'il n'y a qu'un créancier opposant, & que sur sa demande on abandonne le fonds à ce créancier ; cela fera-t-il re-

vivre les hypotheques des autres créanciers qui avoient été éteintes par les lettres de ratification ? Non ; il eſt vrai que Argou, *liv.* 4, *chap.* 16 *du tom.* 2, dit que le délaiſſement par hypotheque a un effet très-ſingulier, & qu'il fait revivre celle des créanciers négligents qui avoient laiſſé preſcrire leurs hypotheques, & qu'ils ſont dans le cas d'être préférés à celui qui a fait ordonner le déguerpiſſement ; mais ce cas eſt différent de celui dont je parle (puiſque, aux termes de l'Edit de 1771, pour conſerver les hypotheques, il faut néceſſairement former oppoſition.) Il ſuit de-là que lorſqu'on a laiſſé obtenir des lettres de ratification, ſans ſe pourvoir par oppoſition, l'hypotheque eſt purgée, & qu'il en eſt pour le fonds comme pour le prix ; c'eſt-à-dire, qu'il n'y a que les créanciers oppoſants qui y aient droit.

Si celui qui eſt ainſi dépoſſédé, demande à rentrer dans les héritages qu'il avoit donnés en contre-échange, & qu'il faſſe déclarer l'échange nul par le défaut d'exécution des clauſes y contenues, cela feroit-il revivre les hypotheques éteintes, faute d'avoir

formé oppoſition ? Il ne peut être douteux que l'héritage revenant le patrimoine du débiteur, il ne ſoit de nouveau ſujet aux hypotheques qui avoient été éteintes ; mais je penſe que ces hypotheques ne doivent paſſer qu'après celles des créanciers oppoſants, quoique derniers en date ; leur négligence à former oppoſition doit les faire déchoir de leur antériorité, puiſqu'on les avoit laiſſées éteindre.

(5) *Licitation* eſt l'acte par lequel un immeuble commun à pluſieurs perſonnes, qui ne peut ſe partager commodément, eſt adjugé à l'un d'entr'eux, ou même à un étranger.

Celui des copartageants qui garde l'immeuble moyennant telle ſomme, n'a pas beſoin de poſer l'acte aux hypotheques, pour faire purger ce que doit ſon cohéritier perſonnellement ; parce que les biens qui paſſent ainſi d'un copropriétaire à l'autre, viennent exempts d'hypotheques ; c'eſt-à-dire, de celles que le licitant pouvoit avoir contractées de ſon chef ; parce qu'on regarde un pareil acte comme partage, & celui qui prend ſa portion en argent,

eſt préſumé n'avoir jamais eu de propriété ; de ſorte que ſes dettes ne ſont point empreintes ſur les biens qu'il abandonne par licitation ; on a porté même la faveur juſques au point que ſi un des cohéritiers a joui de la portion des autres avant la licitation ou partage, que pour payer les jouiſſances dont il eſt débiteur, il vende certains fonds de ſa portion au cohéritier à qui les jouiſſances ſont dues, quand même cela ſeroit fait en forme de vente, les créanciers de celui qui a délaiſſé un pareil fonds, n'ont aucun droit d'agir en déclaration d'hypotheque, nonobſtant qu'il n'y ait point des lettres de ratification. *Arrêt du mois de Mars 1780, qui l'a ainſi jugé, au rapport de M. Serre des Roman.*

A l'égard des dettes dues ſur les héritages licités, & du chef de celui à qui les héritages ont appartenu, s'il eſt dit que chacun en payera ſa portion en mettant l'acte aux hypotheques, cela peut il mettre celui qui a acquis à l'abri des portions des dettes de ſes copartageants ? Je ne le penſe pas, puiſque les créanciers hypothécaires peuvent pourſuivre un des hé-

ritiers perſonnellement pour ſa portion, & hypothécairement pour le tout : or, la portion qui revient au cohéritier de ſon chef, ne peut être purgée par les lettres, puiſqu'il ne la tient pas par acquiſition, mais comme poſſeſſeur de cette portion ; on peut donc lui faire payer la totalité des dettes hypothécaires : les lettres de ratification ne peuvent donc rien opérer en pareille rencontre.

Que doit-on dire, ſi celui qui a pris le bien fonds, l'abandonne ? pourra-t-on le contraindre à payer la totalité de la dette ? Pothier, *Traité des Hypotheques, page 192*, penſe qu'en pareil cas, celui qui auroit abandonné le fonds, en ſeroit quitte en payant ſa portion de dettes, & que l'action hypothécaire ceſſe.

Obſervez au ſurplus, que ſi les héritages licités ont été adjugés à un étranger, il peut prendre des lettres de ratification, & faire purger par là les hypotheques, de quelque côté qu'elles proviennent, parce qu'alors cet étranger ne devant rien perſonnellement & ayant tout acquis, il eſt regardé comme acquéreur pur & ſimple.

(6) *Ou autres actes translatifs de propriété*; quelque générale que soit cette disposition, il faut cependant en excepter les actes qui transferent la propriété à titre de donataire ou héritier universel; parce que soit le donataire ou l'héritier universel, ils sont tenus personnellement des dettes de celui qui a disposé en leur faveur de l'universalité de ses biens : celui qui est institué héritier universel par contrat de mariage ou par testament (de même que le donataire de tous les biens présents & à venir) mettroit en vain ces actes, quoique translatifs de propriété, aux hypotheques, car cela n'opéreroit rien : personne ne révoque en doute qu'un héritier, soit contractuel ou testamentaire, ne soit tenu personnellement au paiement de toutes les dettes du défunt; il en est de même du donataire des biens présents & à venir, parce qu'il prend les biens comme l'héritier universel; il doit par conséquent payer les dettes, & peut même être attaqué personnellement, ainsi que l'observe *Furgole, sur l'art. 17 de l'Ordonnance de 1731* : or la purgation

purgation de l'hypotheque n'opere rien, quand l'obligation perſonnelle ſubſiſte.

Que doit-on dire de deux héritiers par égales portions, à la charge de payer les dettes du défunt ? ces héritiers peuvent-ils mettre le teſtament aux hypotheques & obtenir des lettres pour ſe mettre à l'abri de l'action hypothécaire ? Je penſe qu'ils le peuvent, parce qu'étant devenus propriétaires de la moitié du bien, & ne devant perſonnellement que la moitié des dettes, ils peuvent s'exempter du paiement de l'autre moitié, en prenant des lettres de ratification ſur leur titre de propriété, qui eſt le teſtament.

Il eſt vrai que j'ai dit, en parlant de la licitation, que celui qui conſerve le fonds, ne peut pas ſe mettre à l'abri des dettes, en prenant des lettres de ratification ; mais ce cas eſt différent de celui-ci : le licitant jouit de ſa portion ſans aucun titre, au lieu que celui qui eſt inſtitué pour moitié a un titre en ſa faveur, qu'il peut l'expoſer aux hypotheques.

Si l'un & l'autre des héritiers met-

tent le teſtament aux hypotheques, & qu'il n'y ait pas d'oppoſitions, alors les dettes doivent être payées de la maniere que les chirographaires ſont acquittées; à la différence cependant que l'hypotheque doit ſubſiſter pour moitié ſur chaque héritier.

Celui qui prend le tranſport d'un cohéritier, étant tenu de droit de payer les dettes qui concernent la ſucceſſion, quoique ce ſoit un acte tranſlatif de propriété, les lettres qu'il pourroit obtenir, ne ſauroient rien opérer, parce qu'il eſt perſonnellement obligé au paiement des dettes de la ſucceſſion, & conſidéré comme un héritier.

Dans le pays où la communauté a lieu, la veuve ne peut avoir recours aux lettres de ratification pour purger les hypotheques des immeubles qu'elle poſſede comme commune, parce qu'en cette qualité elle eſt obligée perſonnellement, juſqu'à concurrence de ce qu'elle profite de la communauté; mais rien n'empêche qu'elle n'en prenne pour purger les hypotheques de ceux qui ont été abandonnés en paiement de ſes repriſes.

Je viens de dire qu'il ne ſert de rien au donataire univerſel d'expoſer ſa donation aux hypotheques ; mais il en eſt autrement du donataire particulier, n'étant tenu au paiement des dettes qu'autant qu'il s'y eſt ſoumis, il ne peut être attaqué perſonnellement ; d'où il ſuit qu'il peut validement expoſer ſa donation aux hypotheques pour obtenir des lettres de ratification.

Obſervez que lorſqu'il a été obtenu des lettres de ratification ſur un pareil acte, s'il y a des oppoſitions, on ne peut obliger le donataire à conſigner aucun prix, parce qu'il n'y en a point : on doit donc uſer comme on le pratiquoit avant 1771 ; c'eſt-à-dire, le contraindre à payer les dettes ou à abandonner l'héritage. *Voyez la note 4, ſur le mot Echange.*

Lorſque c'eſt une vente qu'on a expoſée aux hypotheques, j'ai dit que, faute de conſigner le prix quand il y a des oppoſitions, l'acquéreur doit les intérêts de l'argent ; lorſque c'eſt un donataire, il doit être tenu de rendre compte des jouiſſances, du jour qu'il

a connu les oppositions, puisqu'elles conservent le droit des créanciers, comme le fait la demande hypothécaire.

Si pour conserver la propriété du fonds qui a été donné, le donataire paye les créances des opposants, il est en droit de répéter contre le donateur les sommes qu'il a acquittées, quoique, en fait de donation, il n'y ait pas de garantie, si elle n'a pas été promise, parce qu'il suffit de payer pour autrui, pour qu'on soit fondé à le répéter.

On peut aussi obtenir des lettres sur un contrat contenant délaissement de fonds en rente viagere, parce que c'est un acte translatif de propriété; mais comme il ne peut être question d'enchere, il faut alors en user comme dans le cas d'une donation particuliere ou d'un échange.

Le bail à rente fonciere rachetable, étant également translatif de propriété, peut être exposé aux hypotheques. *Voyez ce que j'ai dit sur l'art.* XXXIV.

Le légataire d'un fonds peut aussi mettre le testament aux hypotheques; en cas d'opposition, il peut même

avoir un recours contre l'héritier, afin qu'il ait à faire ceſſer les demandes.

Le légitimaire peut auſſi mettre aux hypotheques l'acte contenant délaiſſement de fonds pour ſa légitime, parce qu'il n'eſt pas tenu perſonnellement aux dettes. *Voyez le Répertoire de Juriſprudence, au mot Légitime*, où la queſtion y eſt traitée au long.

Il en eſt de même du mari qui a reçu certains fonds en paiement de la dot de ſa femme; la propriété lui en étant transférée, il peut mettre l'acte de délaiſſement aux hypotheques.

Celui qui a acquis par adjudication faite à la barre de la Cour, peut y mettre la Sentence; car les hypotheques ne ſont pas purgées par une pareille vente; mais au moyen des lettres, les créanciers non oppoſants aux hypotheques n'ont plus de droit ſur le fonds ainſi vendu.

En Auvergne, au lieu de faire des adjudications à la barre de la Cour, l'on fait des ventes ſur-placard, lorſque les objets ſont de valeur de moins de 2000 livres. Une pareille pourſuite, ni la vente qui s'enſuit, ne purgent

point les hypotheques, ni ne transferent la propriété, qu'après trente ans (car avant l'on reçoit le propriétaire à rentrer dans ſon fonds, en rembourſant ce qui eſt dû, ſans aucune reſtitution de fruits, ainſi qu'il a été jugé par deux Arrêts; le premier, du mois d'Août 1778; le ſecond, du 20 Août 1779); l'on doit, à ce que je penſe, en uſer pour ces ventes comme pour celles qui ſont faites ſous faculté de rachat: ainſi, ſi l'on met une pareille adjudication aux hypotheques, quoique les lettres ſoient ſcellées ſans oppoſitions, il me paroît qu'elles ne peuvent empêcher les créanciers de dépoſſéder l'adjudicataire, non en formant une demande en déclaration d'hypotheque; mais en exerçant les droits du propriétaire, & rembourſant le prix de l'adjudication.

La vente d'un uſufruit peut auſſi être miſe aux hypotheques, parce que le droit d'uſufruit eſt ſuſceptible d'hypotheque, puiſqu'il peut ſe vendre; ſi l'on dit qu'il ne peut pas paſſer d'une perſonne à une autre, *perſonam uſufructuarii non egreditur*, c'eſt *ſubtili-*

tate juris; l'étranger qui en eſt acheteur ne jouit pas de ce droit, *proprio jure*, comme d'un droit ſubſiſtant en ſa perſonne; mais du chef & pendant la vie ſeulement de celui ſur la tête de qui il a été conſtitué.

On conſidere, dit Pothier, *Traité des Hypotheques*, *page* 135, dans le droit d'uſufruit, le droit même attaché à la perſonne de l'uſufruitier, & l'émolument de ce droit, qui conſiſte en la perception des fruits de la choſe ſujette à ce droit; cet émolument eſt ſéparable de la perſonne de l'uſufruitier en qui réſide le droit, il peut ſe vendre, il eſt par conſéquent ſuſceptible d'hypotheque, *eam rem quam quis emere non poteſt, jure pignoris accipere non poteſt.* Liv. 1, §. 2, *quæ res pig. vel hyp. dat.*

(7) *Qui voudront.* Les acquéreurs ſont libres de mettre ou ne pas mettre leurs actes tranſlatifs de propriété aux hypotheques.

Lorſqu'un acte n'a pas été mis aux hypotheques, l'on doit en uſer comme on le pratiquoit avant l'Edit de

1771 ; c'eſt-à-dire, agir en déclaration d'hypotheque. *Voyez la note* 4.

On demande ſi l'on peut validement convenir dans un contrat de vente ou acte équipollent à vente, qu'il ne ſera pas mis aux hypotheques, à peine de nullité de la vente ? Je penſe qu'une pareille convention doit avoir lieu.

A la vérité, l'on ne peut mettre dans les actes des conditions contraires à ce que les loix autoriſent : or, l'Edit de 1771 permet, ſans exception, de prendre à chaque mutation des lettres de ratification ; la ſtipulation que cela ne ſe pourra pas, paroît une condition contraire à la loi ; néanmoins, comme on a la liberté de vendre ſon bien ſous telle condition qu'on juge à propos, & que d'ailleurs un vendeur pouvant avoir intérêt à ne pas éveiller ſes créanciers, cela doit ſuffire pour faire autoriſer la convention que l'acte ne ſera pas mis aux hypotheques, & qu'on reſtera dans le droit commun. Tout ce que l'acquéreur pourroit exiger, s'il étoit inquiété, ce ſeroit que le vendeur fût tenu de faire ceſſer les pourſuites des créanciers, ou à reprendre ſon fonds.

Peut-on

Peut-on mettre aux hypotheques les titres tranſlatifs de propriété antérieurs à 1771 ? Pour raiſon de douter, l'on dit que les loix n'ont effet que pour l'avenir & du jour qu'elles ont été enregiſtrées, & non pour ce qui a été fait avant. Pour raiſon de décider, l'on répond que les décrets volontaires ayant été abolis, il eſt juſte que ceux qui ne peuvent ſe ſervir de l'ancienne loi, réclament ce qui a été ordonné par la nouvelle.

Lorſqu'on a mis un contrat aux hypotheques, peut-on le laiſſer ſans prendre des lettres de ratification ?

Cela ſe pratique journellement : il n'y a que les lettres qui purgent les hypotheques, & l'acquéreur ayant la liberté d'abandonner ce qui a été introduit en ſa faveur, les créanciers ne peuvent ſe plaindre, parce qu'ils ont deux moyens lorſque l'acquéreur n'obtient pas les lettres ; l'un d'enchérir & de ſe faire adjuger l'héritage ; l'autre de former une demande hypothécaire & de faire vendre l'héritage vendu, ainſi qu'on le pratiquoit avant 1771.

Lorſque l'acquéreur a obtenu des lettres de ratification à la charge des oppoſitions ſubſiſtantes qui ſont formées, il n'eſt plus au pouvoir ni du vendeur ni de l'acquéreur, de faire réſilier la vente, ſoit par ſentence ou autres actes ; car les réſiliements de pareils actes ne ſont valables que lorſqu'ils ſont faits ou ordonnés avec les oppoſants, aux droits deſquels le vendeur ni l'acquéreur ne peuvent préjudicier ; c'eſt ainſi qu'on le jugeoit avant 1771 pour les rentes dues par le Roi. Les mêmes regles doivent être ſuivies aujourd'hui, l'abandon ou déguerpiſſement que l'acquéreur pourroit faire, ne le mettroit pas à l'abri de la conſignation du prix.

(8) *Purger les hypothèques. Voyez ce que nous avons dit ſur l'art. VII.*

(9) *Seront tenus de prendre.* Doit-on conclure delà que la preſcription des hypotheques par dix ans, entre préſents, & vingt ans entre abſents, introduite par le droit romain & par certaines coutumes, n'aura plus lieu ? Non ; au lieu que l'Edit ait cherché à

abolir la preſcription, il a au contraire introduit une nouvelle forme pour faire purger plus promptement les hypotheques, ſans être obligé d'attendre les dix ans accordés par le droit romain & par pluſieurs coutumes.

Les oppoſitions que les créanciers peuvent former aux hypotheques, étant réitérées tous les trois ans, peuvent-elles interrompre la preſcription de dix ou de vingt ans?

Je crois qu'il faut diſtinguer, ſi l'acquéreur avoit dépoſé ſon contrat aux hypotheques, & qu'il n'eût pas pris des lettres à cauſe qu'il auroit vu qu'il y avoit des oppoſitions ſubſiſtantes, il me paroît qu'alors on devroit donner l'effet aux oppoſitions, d'empêcher la preſcription de dix ans; mais à l'égard de celui qui s'en tient à l'ancien droit & n'expoſe point ſon contrat, il doit jouir de la preſcription qui a été introduite par les loix ou coutumes. Il me paroît donc qu'en pareille rencontre il ne ſuffiroit pas de réitérer les oppoſitions au greffe des hypotheques, & qu'il faudroit, avant les dix ans, former la demande pour faire proroger l'action juſqu'à trente ans.

Les acquéreurs qui ont dépoſé leurs contrats aux hypotheques & obtenu des lettres de ratification à la charge des oppoſitions, quoiqu'en pays de droit-écrit, ne ſeroient pas fondés à dire aux créanciers oppoſants, après les dix ans, qu'ils ont preſcrit l'effet de leurs oppoſitions & toute hypotheque; parce qu'en prenant les lettres ils contractent l'obligation envers les oppoſants de conſigner le prix pour être diſtribué; obligation qui ſubſiſte pendant trente ans, à compter du ſceau des lettres & non de la vente, & ſauf encore les interruptions de droit.

Que doit-on dire ſi l'acquéreur qui a obtenu des lettres à la charge des oppoſitions, revend l'héritage à un autre qui prend auſſi des lettres, ſans qu'il y ait oppoſition de la part de ceux qui avoient conſervé leurs hypotheques par la premiere oppoſition? Il ne peut être douteux que les hypotheques ſeroient éteintes & qu'on ne pourroit inquiéter le ſecond acquéreur, puiſqu'on eſt autoriſé à prendre des lettres à chaque mutation : les créanciers ne pourroient donc qu'obliger le pre-

mier acquéreur à conſigner le prix de ſa vente, ſans pouvoir exiger que le fonds fût vendu à la folle enchere, faute de conſigner.

Si ce premier acquéreur étoit devenu inſolvable, ſur qui tomberoit la perte de la valeur de l'héritage ? ſeroit-ce ſur celui qui l'auroit vendu, ou ſur les oppoſants, pour avoir négligé de le faire conſigner ? Je penſe que ce ſeroit ſur celui qui auroit vendu l'héritage, parce que c'eſt à lui à veiller que ſes dettes ſoient acquittées, & obliger l'acquéreur à conſigner ou à ſe libérer entre les mains des créanciers oppoſants.

(10) *A chaque mutation.* On n'a beſoin de prendre des lettres, qu'autant qu'on eſt inſtruit qu'il y a des hypotheques ſubſiſtantes ; lorſqu'on eſt aſſuré qu'il n'y en a point, il eſt inutile d'en prendre, puiſqu'elles ne peuvent rien opérer.

Que doit-on décider ſi *Pierre* a acquis de *Jean* tel héritage, que *Jean* l'ait enſuite revendu à *Jacques*, que ce dernier ait obtenu des lettres de ratification ; cela purgera-t-il les hy-

potheques que les créanciers de *Pierre* & de *Jean* peuvent y avoir ? Aux termes de l'Edit de 1771, il ne peut être douteux que les unes & les autres de ces hypotheques ne ſoient purgées ; cependant ſi les créanciers de *Pierre* avoient formé oppoſition, qu'elle fût ſubſiſtante au temps qu'on auroit pris les lettres ſur la vente que *Jean* en auroit faite, quoique ſcellées ſans oppoſition, les hypotheques des créanciers de *Pierre* ſeroient conſervées, & je ne penſe pas même qu'on pût avoir en pareille rencontre aucun recours contre le Conſervateur, à moins que le ſecond contrat ne rappellât le premier. *V. ce que j'en ai dit ſur l'art.* XXVII.

ARTICLE VII.

Les lettres de ratification purgeront *les hypotheques* (1) & *privileges* (2); à l'égard *de tous les créanciers* (3) des vendeurs qui auroient négligé de faire leur oppoſition *dans la forme qui ſera preſcrite* (4) *ci-après*, avant le ſceau d'icelle, & les acquéreurs

d'immeubles, qui auront pris de ſemblables lettres de ratification, en demeureront *propriétaires incommutables* (5) ſans être tenus des dettes des précédents propriétaires, en quelque ſorte & ſous quelque prétexte que ce ſoit, & ainſi & de la même maniere que les *acquéreurs des offices & des rentes par nous conſtituées* (6) ſe ſont libérés de toutes dettes par l'effet de proviſion & des lettres de ratification qui s'expédient en notre grande Chancellerie, ſans que néanmoins leſdites lettres de ratification puiſſent donner aux acquéreurs, relativement à la *propriété, droits réels, fonciers, ſervitudes* (7) & autres, plus de droit que n'en auront les vendeurs; l'effet deſdites lettres étant reſtreint à purger les privileges & hypotheques ſeulement.

(1) *Purgeront les hypotheques* ; c'eſt-à-dire, le droit qu'a un créancier dans l'héritage d'autrui, qui conſiſte à pouvoir le faire vendre, pour, ſur le prix, être payé de ſa créance ; ce droit d'hypotheque eſt un droit dans l'héritage, *jus in re.*

L'hypotheque n'a lieu que ſur les immeubles ; pour ce qui eſt des meubles, ils n'en ſont pas ſuſceptibles : on peut en donner au créancier pour la ſûreté de ſa dette ; mais ce n'eſt pas une véritable hypotheque, c'eſt un contrat de nantiſſement ; *voyez l'art. XXXV.*

Celui qui eſt créancier en vertu d'un acte qui donne hypotheque, a un droit acquis ſur tous les immeubles de ſon débiteur, tant pour ce qu'il poſſede au temps qu'il crée l'hypotheque, que pour les immeubles qu'il acquiert dans la ſuite, ſoit par vente, ſucceſſion ou autres.

On diviſe l'hypotheque en hypotheque générale & ſpéciale, en hypotheque privilégiée & en hypotheque ſimple.

Lorſqu'un débiteur hypotheque à ſon créancier tous ſes biens préſents

& à venir, l'hypotheque qu'a ce créancier ſur chacune des choſes qui compoſent leſdits biens, eſt une hypotheque générale.

La ſpéciale, c'eſt lorſqu'on affecte nommément tel héritage.

L'hypotheque privilégiée, c'eſt quand on a donné un fonds, ſoit en rente ou en vente ; celui qui a une pareille hypotheque eſt en droit d'être préféré ſur le prix de cet héritage aux autres créanciers.

L'hypotheque ſimple, c'eſt celle qui n'eſt accompagnée d'aucun privilege.

Les hypotheques naiſſent, 1°. des actes pardevant Notaire, 2°. des jugements, 3°. de la loi en certains cas.

La ſimple convention ne produit pas l'hypotheque, à moins qu'elle ne ſoit munie du ſceau de l'autorité publique : d'où il ſuit que les actes ſous ſeing privé n'étant point munis de l'autorité publique, ne peuvent produire d'hypotheque, quand même elle ſeroit expreſſément convenue, & que la date en ſeroit aſſurée par le contrôle ou par le décès de quelqu'une des parties qui les auroit ſouſcrits.

Pour ce qui eſt des actes reçus par les Notaires compétents, & revêtus de toutes les formalités auxquelles ces actes ſont ſoumis, ils produiſent l'hypotheque ſur tous les biens préſents & à venir des perſonnes obligées, qu'on l'ait ou non ſtipulé, cela eſt égal, parce qu'elle eſt ſous-entendue; l'autorité publique du ſceau, dont ces actes ſont munis, eſt ce qui leur fait produire cette hypotheque.

Mais pour cela il faut que ce ſoient des Notaires établis dans le Royaume ou dans quelque pays de l'obéiſſance du Roi; car les actes reçus par des Notaires étrangers, ne produiſent point d'hypotheque, parce que leur autorité n'eſt pas reconnue dans le Royaume, quoique leurs actes faſſent foi, étant légaliſés.

Depuis que le Roi a établi des Notaires royaux apoſtoliques, qui ſont reçus par les Juges royaux, leurs actes donnent hypotheques.

Il en eſt de même des actes paſſés par les Notaires des juſtices ſubalternes, pourvu qu'ils les aient faits dans l'étendue de la Juſtice où ils ſont reçus, quoique entre perſonnes domiciliées

ailleurs ; entr'autres arrêts modernes, rapportés au dictionnaire des *Fiefs*, au mot *Notaire*, qui ont accordé cette hypotheque, il y en a un autre, du 8 juillet 1780, rendu ſur les concluſions de M. Joly de Fleury, Avocat Général, qui maintient les Notaires des Seigneurs dans le droit & poſſeſſion de faire, dans l'étendue de leur territoire, toutes ſortes d'actes entre toutes ſortes de perſonnes & pour toutes ſortes de biens ; le motif eſt qu'il eſt utile pour le public d'avoir pluſieurs Officiers qui puiſſent concourir à mériter ſa confiance ; que les Notaires, créés par les Seigneurs, ſont auſſi *Officiers publics* dans leur territoire, à l'égard de toutes perſonnes & de tous biens, & que par-tout où deux perſonnes étrangeres peuvent ſe rencontrer, il eſt juſte qu'elles puiſſent former un contrat & le faire conſtater.

Que doit-on dire des actes reçus par un particulier qui ſe ſeroit qualifié de Notaire ſans l'être ?

Certains Auteurs prétendent que, s'il a exercé publiquement la profeſſion de Notaire, ces actes ſont

valides, & donnent hypotheques, s'ils ſont paſſés dans le Bailliage ou Sénéchauſſée où il étoit regardé comme Notaire; *voyez Henris, tom.* 1, *liv.* 2, *chap.* 4, *queſt.* 28.

Obſervez que les Notaires, ſoit royaux, ſoit ſubalternes, n'ont caractere public que dans l'étendue de la juſtice où ils ſont reçus; les actes qu'ils font hors de leur territoire ne donnent point d'hypotheque; pour ſavoir s'ils n'ont pas inſtrumenté hors leur reſſort, ils ſont obligés de faire mention du lieu où ils ont paſſé l'acte. Si on l'a omis, il doit demeurer pour conſtant que c'eſt hors leur territoire que l'acte a été paſſé, & ne doit point donner hypotheque; il faut en excepter les Notaires du Châtelet de Paris, d'Orléans & Montpellier, car ils peuvent recevoir des actes dans tout le Royaume.

Il eſt encore eſſentiel que les actes ſoient revêtus des formes auxquelles les loix les ont aſſujettis, parce que ſi la forme manque, les actes ſont nuls, & ne peuvent produire aucun effet; *quod nullum eſt, nullum producit effectum.*

J'ai déjà dit que les actes sous seing privé ne donnent point d'eux-mêmes d'hypotheques ; s'ils sont déposés chez un Notaire & reconnus par les Parties qui les ont souscrits, l'hypotheque est du jour de l'acte de reconnoissance qu'en dresse le Notaire ; *voyez l'art.* 107 *de la Coutume de Paris, & l'art.* 2. *de l'Ordonnance de* 1539.

Les protêts, quoique faits par Notaires, ne portent point d'hypotheque ; *Déclaration du* 2 *janvier* 1717.

Si l'on assigne devant le Juge pour reconnoître l'acte sous seing privé, l'hypotheque est du jour du procès verbal de reconnoissance ; *art.* 107 *de la Coutume de Paris.*

Quand le débiteur assigné dénie la signature, & que sur la verification faite par experts, la reconnoissance en est prononcée, l'hypotheque a lieu, non seulement du jour du jugement, mais du jour de la dénégation, pourvu qu'elle soit formelle ; car si elle n'étoit que vague, elle ne donneroit point d'hypotheque ; *voyez deux arrêts des* 2 *août* 1758 *&* 30 *août* 1759, *rapportés par Denisart, au mot Hypotheque.*

Lorſque la reconnoiſſance d'un billet ne ſe fait que contre l'héritier de celui qui l'a conſenti, elle conſtate bien le droit du créancier ſur la ſucceſſion du débiteur, pour lui faciliter ſon paiement ſur les biens de la ſucceſſion, par préférence au créancier de l'héritier, mais relativement aux autres créanciers chirographaires de la ſucceſſion, celui qui a fait reconnoître ſon titre, n'a aucune préférence : le droit des uns & des autres s'étant trouvé égal au moment de la mort du débiteur commun, l'antériorité ou la poſtériorité de reconnoiſſance ne changent point leurs qualités de créanciers chirographaires, ils doivent donc tous être alloués en concurrence ; *voyez les notes ſur l'art. VI.*

Il en eſt de même de la reconnoiſſance ou vérification faite avec un curateur à la ſucceſſion vacante ; ſes reconnoiſſances ou vérifications ne portent point hypotheque ſur les immeubles de la ſucceſſion, & celui qui a la plus ancienne condamnation contre le curateur, n'a point d'avantage ſur les autres, ainſi que l'en-

ſeigne *Chopin, ſur la Coutume d'Anjou; Deniſart, au mot Hypotheque.*

Pour ce qui eſt des ſentences, pourvu qu'elles aient été rendues par des Juges du Royaume, ou des pays d'obéiſſance du Roi, elles donnent hypotheque ſur les biens de ceux qui ſont condamnés, ſavoir; 1°. celles rendues à l'audience, quand elles ſont contradictoires, du jour qu'elles ont été prononcées; 2°. celles qui ſont par défaut, faute de plaider, du jour de la ſignification qui en a été faite à Procureur.

3°. Celles qui ſont par défaut, faute de comparoir, du jour qu'elles ont été ſignifiées à domicile.

4°. Celles rendues ſur un procès par écrit, du jour de la ſignification à Procureur; *voyez l'art. 11 du tit. 35 de l'Ordonnance de 1667.*

S'il y a appel, l'hypotheque eſt en ſuſpens; mais ſi la ſentence eſt confirmée par arrêt, en tout ou en partie, l'hypotheque eſt du jour de la premiere ſentence ou ſignification; *voyez la premiere Déclaration ſur l'Ordonnance de Moulins, du 10 juillet 1566.*

L'oppoſition aux ſentences par défaut a le même effet, c'eſt-à-dire, qu'elle ſuſpend l'hypotheque ; mais ſi l'oppoſant eſt débouté, l'hypotheque eſt du jour de la ſignification de la ſentence par défaut.

Les ſentences des Juges ſeigneuriaux & celles des Conſuls français, établis par les Rois dans les pays étrangers, ont le même privilége que celles des Juges royaux ; *voyez l'Ordonnance de Moulins, art.* 53, *qui établit l'hypotheque des ſentences.*

Quant aux jugements des Officiaux, ils ne produiſent point d'hypotheque, parce que l'autorité eccléſiaſtique ne s'étend point au temporel.

Pour ce qui eſt des ſentences arbitrales, elles ne donnent hypotheque que du jour de l'homologation faite devant le Juge compétent, ou du jour de l'acquieſcement fait à la ſentence par acte devant Notaire ; ce qui a lieu, quand même par le compromis on la leur donneroit plutôt ; *voyez l'art* 16 *des Arrêtés de M. de Lamoignon, tit. des Hypotheques.*

Les ſentences rendues contre les tuteurs des mineurs, curateurs d'interdits,

terdits, fabriciens, adminiſtrateurs d'hôpitaux, ſyndics des communautés, ſont cenſées être rendues contre les pupilles, interdits, fabriques, hôpitaux & communautés, & produiſent hypotheque, non ſur les biens de l'adminiſtrateur, mais ſur ceux pour leſquels ils ont eſté en jugement.

Obſervez que les mineurs & autres, dont nous venons de parler, ont hypotheque ſur les biens des tuteurs, adminiſtrateurs ou ſyndics, du jour qu'ils ont commencé d'adminiſtrer: ce qui a lieu, quand même ils n'auroient pas eu une vraie qualité pour les adminiſtrer, & qu'ils ſe ſeroient portés pour tuteurs & adminiſtrateurs, ſans l'être véritablement, ne pouvant être de meilleure condition que ceux qui le ſont réellement.

Ainſi les biens du paratre qui ne fait point pourvoir de tuteur les enfants du premier lit de ſa femme, qui a perdu la tutelle en ſe remariant, ſont hypothéqués, du jour de ſon mariage, aux dommages-intérêts des enfants & au compte de l'adminiſtration de leurs biens, quoiqu'il

n'eût aucune qualité pour les adminiſtrer.

Lorſqu'un tuteur ou autre adminiſtrateur eſt en avance, ce n'eſt pas du jour qu'il a commencé d'adminiſtrer qu'on lui donne hypotheque, malgré que ſon fonds le ſoit du même inſtant, ce n'eſt que du jour de la clôture de ſon compte.

Pour ce qui eſt de la femme, on lui donne hypotheque ſur les biens du mari, du jour du contrat de mariage, s'il y en a eu de paſſé dans le Royaume, ſinon du jour de la bénédiction nuptiale, *leg. unica. ff. de rei uxor. act.* Ce qui a lieu, quoique la dot n'ait pas été payée lors de la paſſation du mariage, & qu'elle ne l'ait été que long-temps après.

Le titulaire d'un bénéfice eſt regardé comme adminiſtrateur des biens de ſon bénéfice ; c'eſt pourquoi s'il y a des bâtiments ou héritages, & qu'il s'y faſſe des dégradations par la faute d'un bénéficier, tous les biens de ſon patrimoine ſont hypothéqués envers ſon bénéfice, du jour de ſa priſe de poſſeſſion, pour les dommages & intérêts réſultants des dégradations.

Le ſubſtitué a une hypotheque tacite ſur les biens du grevé de ſubſtitution, pour les dégradations qu'il a faites ſur les biens ſubſtitués, du jour qu'elles ont été faites.

S'il a reçu certaines ſommes des deniers dépendants de la ſubſtitution, l'hypotheque eſt acquiſe du jour qu'il les a touchés.

A l'égard des hypotheques des jouiſſances faites par un héritier des biens de ſon cohéritier, on la donne du jour que la jouiſſance a commencé: on trouve au Journal du Palais trois arrêts qui l'ont ainſi décidé; le premier eſt du 22 juin 1675; le ſecond, du 19 août 1683; & le troiſieme, du 17 juillet 1686; les Auteurs du Journal diſent que les anciens arrêts jugeoient que l'hypotheque n'étoit acquiſe aux cohéritiers que du jour du partage, mais que les derniers arrêts ont décidé que c'étoit du jour de l'adition de l'hérédité, afin d'éviter les fraudes, ſoit pour les fruits, ſoit pour les intérêts; l'on accorde l'hypotheque du jour qu'on s'eſt emparé de l'hérédité.

Les légataires ont hypotheque ſur

lés biens du défunt, pour les legs qui leur ont été faits, du jour du décès du teſtateur, ſoit que le teſtament ſoit olographe ou devant Notaire, & elle eſt ſolidaire contre chacun des cohéritiers.

Il en ſeroit autrement de la déclaration qu'un teſtateur pourroit faire par teſtament olographe de devoir telle choſe à tel ; il n'y auroit pas d'hypotheque, car l'on en uſeroit comme pour un ſimple billet.

Pour connoître qu'elles ſont les perſonnes qui peuvent hypothéquer leurs biens, il faut obſerver qu'en général tous ceux qui peuvent validement les aliéner, peuvent auſſi les hypothéquer.

Les tuteurs peuvent même hypothéquer les biens de leurs mineurs, en obſervant les formalités ſur ce néceſſaires.

Il en eſt de même des adminiſtrateurs, ils peuvent hypothéquer les biens des communautés qu'ils régiſſent.

Le mineur émancipé peut auſſi hypothéquer ſes biens ; mais ſi l'acte par lequel il l'engage lui eſt déſa-

vantageux, il peut faire annuller l'hypotheque, en prenant des lettres & faiſant reſcinder ſon obligation. S'il garde le ſilence juſqu'à trente-cinq ans, ou qu'il ratifie en majorité l'obligation qu'il avoit faite pendant qu'il étoit mineur, l'hypotheque eſt acquiſe du jour de l'obligation, quoique faite en minorité, ainſi que je l'ai dit ailleurs.

Les interdits, ni ceux qui ſont en démence, ne peuvent point hypothéquer leurs biens.

A l'égard des femmes en puiſſance de mari, il faut diſtinguer la nature des biens qu'elles poſſedent & le pays qu'elles habitent ; en pays de droit écrit, une femme, en puiſſance de mari, ne peut, pour ſimple prêt, hypothéquer ſes biens dotaux ; mais elle peut hypothéquer les paraphernaux, ſans qu'elle ait beſoin de l'autoriſation de ſon mari. Pour ce qui eſt des femmes qui ont leurs biens en coutume, elles peuvent les hypothéquer, quoique pour ſimple prêt, étant autoriſées du mari.

Lorſque l'hypotheque eſt une fois acquiſe ſur un immeuble, quoiqu'on

le vende, les créanciers peuvent le ſuivre, faute de paiement de ce qui leur eſt dû, même le faire vendre ſur le tiers-poſſeſſeur par ſaiſie réelle, pourvu qu'il n'ait pas obtenu des lettres de ratification, ou que l'hypotheque n'ait pas preſcrit.

J'ai déjà obſervé qu'en pays de droit écrit & dans certaines coutumes, en cas de vente volontaire, les créanciers avoient dix ans entre préſents, & vingt ans entre abſents, pour attaquer le tiers-détenteur des fonds qui leur avoient été hypothéqués; il y a même des coutumes qui prorogent l'action juſqu'à trente ans, comme celle d'Auvergne.

Avant l'Edit de 1771, pour conſerver l'hypotheque, il ſuffiſoit (en pays de droit écrit) de faire aſſigner, dans les dix ans, le tiers-poſſeſſeur, pour voir ordonner que tel héritage demeureroit hypothéqué au paiement de telle créance, & qu'il ſeroit permis d'en jouir ou de le faire vendre, & d'obtenir ſur cette demande ſentence, cela prorogeoit l'action pendant trente ans du jour de la ſentence. On demande ſi cette précau-

tion peut ſuffire aujourd'hui, ou s'il faudra former oppoſition entre les mains du conſervateur.

Il n'y a rien de bien conſtant encore ſur cela : dans certains Siéges j'ai vu que l'on a jugé tantôt pour & tantôt contre ; pour moi je crois que la demande en déclaration d'hypotheque, ſuivie de condamnation avant que le contrat de vente ait été expoſé aux hypotheques, doit ſuffire, parce que l'Édit de 1771 n'a pas abrogé ces demandes ; il eſt même indiſpenſable, dans certaines hypotheſes, d'y avoir recours : par exemple, lorſque l'acquéreur ne met point ſon contrat aux hypotheques, & qu'il eſt dans le cas de preſcrire par la poſſeſſion de dix ans, alors le créancier n'ayant d'autre reſſource que la demande en déclaration d'hypotheque, il eſt néceſſité d'y avoir recours, les oppoſitions ne pouvant rien opérer en pareil cas ; or ne ſeroit-il pas abſurde que celui qui ſe ſeroit ainſi mis en regle, en fût dépouillé, ſans qu'on l'eût attaqué ?

D'ailleurs, celui qui forme une demande en déclaration d'hypotheque,

eſt en droit de conclure à ce que le poſſeſſeur ſoit tenu de lui déguerpir les héritages acquis, ou de lui paſſer titre nouvel, en un mot, de lui faire conſentir une obligation perſonnelle. Or quand cela eſt fait, celui qui s'eſt ainſi engagé, peut il s'en mettre à l'abri, en prenant des lettres de ratification?

Ce que je viens de dire paroît être conforme à ce qui a été jugé par arrêt du Parlement de Paris, du 18 juillet 1776, rapporté dans le répertoire de Juriſprudence, où l'Auteur atteſte que cet arrêt a jugé que la demande en déclaration d'hypotheque devoit avoir lieu nonobſtant les lettres de ratification : ceci doit être entendu de la demande formée & condamnation obtenue avant que le contrat ait été expoſé aux hypotheques.

Que doit-on dire, ſi un créancier avoit fait ſaiſir réellement les biens de ſon débiteur, que les autres créanciers euſſent formé leur oppoſition, non entre les mains du conſervateur des hypotheques, mais au greffe où la ſaiſie réelle ſeroit ſuivie, que le pourſuivant

pourſuivant la laiſsât, & ſe fît conſentir une vente, ſur laquelle il auroit obtenu ſans oppoſition des lettres de ratification ?

Je penſe que l'oppoſition, faite à la ſaiſie réelle, ſeroit ſuffiſante pour conſerver les hypotheques; parce que, du moment que les héritages ſont ſaiſis réellement, & qu'il y a des oppoſitions, le propriétaire ne peut les vendre que du conſentement de tous les oppoſants, ainſi que l'obſerve *Maynard, liv.* 2, *chap.* 63; *la Roche & Graverol, aphoriſm.* 18; or, s'il ne peut les vendre, il ne peut transférer la propriété que du conſentement des parties intéreſſées.

Le 9 Juillet 1781 eſt intervenu Arrêt au Parlement de Paris, qui a jugé le contraire de celui rapporté dans le Répertoire de Juriſprudence; qu'un créancier qui avoit formé une demande en déclaration d'hypotheque contre un nouvel acquéreur, n'avoit pas été diſpenſé par cette demande, contre laquelle il y avoit même des défenſes de fournies, de former oppoſition au ſceau des lettres de ratification que le nouvel

acquéreur avoit obtenues, & que, faute de l'avoir fait, il avoit perdu ſon hypotheque.

(2) *Et priviléges*; qu'un créancier, ſoit privilégié ou hypothécaire, eſt également obligé de former oppoſition. *Voyez la note 2 du premier article.*

J'ai donné une idée des créances hypothécaires, je vais en faire de même des créances privilégiées.

En cas de vente d'un immeuble ſur ſaiſie réelle, les frais de juſtice ont un privilége ſur toute autre créance.

1°. On alloue enſuite les frais funéraires & de la dernière maladie du propriétaire des fonds; mais ce privilége n'eſt accordé que dans le cas où il n'y auroit pas de mobilier pour les payer; le fondement de ce privilége n'eſt qu'une pure raiſon de pitié. *Voyez M. le Prêtre.*

Tous les frais de l'enterrement du défunt doivent-ils jouir de ce privilége?

M. le Camus jugeoit que ces frais devoient être bornés à ceux du port

du corps & à l'ouverture de la terre.

Le Parlement juge ſouvent le contraire, & donne un privilége indéfini à tout ce qu'il en coûte pour les frais funéraires ; Ferrieres rapporte pluſieurs Arrêts ſur l'art. 119 de la coutume de Paris, qui l'ont ainſi jugé ; mais il faut qu'il y ait obligation ou condamnation obtenue dans l'année du décès du débiteur, ſans quoi le privilége eſt éteint, même l'action ; *voyez le traité du gouvernement des Paroiſſes, page* 246 ; parce qu'après l'an & jour, les Curés ſont cenſés payés, ou préſumés avoir fait remiſe de leurs droits.

2°. Après les frais funéraires, le privilége eſt dû à celui qui a conſervé l'héritage : non-ſeulement il l'emporte ſur tous les autres créanciers, mais encore ſur les droits ſeigneuriaux ; car celui qui a conſervé l'héritage, a travaillé pour les créanciers, pour le Seigneur comme pour les autres. *Fecit ut res eſſet in bonis debitoris* ; il leur a conſervé leur fonds, ils doivent donc tous ſouffrir qu'il perçoive, avant eux, ce qu'il a dépenſé pour la conſervation de l'héritage, ayant

fait cette dépenſe pour la cauſe commune.

On diſtingue cependant celui qui a conſervé l'héritage, en faiſant faire des réparations ſans leſquelles il auroit été emporté dans ſon entier, d'avec celui qui n'a fait que l'améliorer, ſoit en le réparant ou en y faiſant une nouvelle conſtruction : quant au premier privilége, il s'étend ſur la totalité de l'héritage, attendu qu'on l'a conſervé en ſon entier ; mais l'autre n'a lieu que ſur la plus valeur de l'héritage, car il a ſeulement fait *ut res debitoris eſſet melior.* Si un particulier eſt créancier d'une pareille amélioration, on ne doit lui donner de privilége que juſqu'à concurrence de ce qu'on eſtimera que l'héritage a été vendu de plus qu'il ne l'auroit été ſans la réparation.

3°. Enſuite vient le privilége des droits ſeigneuriaux : on n'a pas beſoin de former oppoſition pour conſerver la ſeigneurie, mais il en eſt autrement pour les arrérages. *Voyez ce que j'en ai dit ſur l'article* XXXIV.

4°. Le bailleur du fonds vient après ; il eſt cependant obligé de

former oppoſition, pour conſerver les arrérages & le principal, lorſque la rente n'eſt pas ſeigneuriale. *Voyez les notes ſur l'article* XXXIV.

5°. Quant au vendeur de l'héritage, ſans avoir été payé du prix, l'on a douté long-temps au Parlement de Paris, ſi, lorſque la vente avoit été faite ſans qu'on eût réſervé l'hypotheque, le vendeur avoit un privilége, le droit Romain ne lui en accordant aucun; mais l'on a fait prévaloir l'équité à la ſubtilité du droit; de ſorte qu'on accorde au vendeur un privilége ſur l'héritage vendu, quoiqu'il n'y ait pas des réſerves: cette queſtion ayant été propoſée aux Mercuriales du Parlement de Paris, l'on répondit que le vendeur a ſon privilége & hypotheque ſpéciale & indiviſe ſur les immeubles qu'il a vendus, à lui appartenants, encore qu'il ne l'ait pas expreſſément réſervé ou ſtipulé dans le contrat. Néanmoins, lorſqu'on fait décréter l'héritage vendu, pour une dette de l'acquéreur, les frais du décret ſont privilégiés. *Baſnage, Traité des Hypotheques, pag.* 338.

6°. Les Médecins, Apothicaires & Chirurgiens, ont un privilége sur les meubles du malade, & subsidiairement sur les immeubles, pour les visites, pansements & médicaments qui lui ont été fournis pendant la derniere maladie. *Voyez Louet & Brodeau, lettre C, n°. 29.* Pour ce qui est des Bouchers, un Arrêt du 13 Décembre 1766, après deux audiences de plaidoirie, a jugé en faveur du sieur Cadot, que le nommé Simon, Boucher à Gilès, n'avoit point d'hypotheque sur les immeubles de son débiteur, mais seulement un privilége pour la fourniture de viande pendant la derniere année de la maladie du débiteur.

Il y a encore le privilége des domestiques, de ceux qui prêtent pour ensemencer le bien fonds, & des Boulangers; mais comme ce sont des privilèges qui n'ont lieu que sur les meubles, il seroit inutile d'en faire ici le détail.

Sur les privilèges, voyez encore mes notes sur l'article XIX.

(3) *Tous créanciers*; quoique ces termes soient généraux, cependant l'ar-

ticle XXXII fait une exception pour les femmes en puiſſance de mari, pour les enfants, pour le douaire non échu; l'art. XXXIII fait auſſi une exception à l'égard des biens ſubſtitués; l'art. XXXIV en faveur des Seigneurs.

Les gens d'Egliſe, créanciers pour fondations ou autres charges réelles, ſont ils obligés de former oppoſition pour conſerver leurs hypotheques?

Certains Auteurs du Parlement de Toulouſe ſoutiennent qu'en cas de ſaiſie réelle, les Eccléſiaſtiques n'ont pas beſoin de former oppoſition, ſous prétexte que les biens d'Egliſe ne peuvent être aliénés qu'en obſervant les formalités preſcrites pour ces aliénations, tant par les Canons que par les Ordonnances; que les fondations étant des charges réelles & impreſcriptibles, le fonds ſur lequel elles ſont hypothéquées, ne peut être adjugé que ſous la condition d'en faire le paiement; & anciennement le Parlement de Paris le jugeoit de même.

Cependant d'Héricourt, *Traité de la vente des immeubles*, atteſte que, de ſon temps, au Palais, on convenoit que le défaut d'oppoſition aux

décrets, de la part des gens d'Egliſe, ſoit afin de diſtraire ou afin de charge, faiſoit perdre toute hypotheque, de même que le droit de propriété ou les autres droits réels que l'Egliſe pouvoit avoir ſur le fonds décrété; & la raiſon qu'il en donne eſt, que les biens d'Egliſe ſont régis par les loix du Royaume, que, lorſqu'il n'y a point d'exception particuliere en faveur de l'Egliſe, elle eſt ſujette à veiller à la même conſervation que les ſimples particuliers: or, l'Edit de 1771 n'ayant fait aucune exception à l'avantage des gens d'Egliſe, il ſuit de-là qu'ils ſont tenus de former oppoſition, comme les autres particuliers, pour la conſervation des fondations ou autres charges réelles qui leur ſont dues, à peine de perdre l'hypotheque; mais, au moyen de l'oppoſition, ſi le nouvel acquéreur prend des lettres, ils peuvent l'obliger de continuer la fondation, ou à rendre le principal. Lacombe obſerve néanmoins, au mot *Fondation*, que la queſtion ſouffre beaucoup de difficultés.

Pour ce qui eſt des dîmes, ſoit qu'elles appartiennent aux gens d'Egliſe,

ſoit qu'elles appartiennent à d'autres, on n'eſt pas obligé de former oppoſition pour conſerver ce droit, par la raiſon que tout le fonds étant chargé de payer la dîme, celui qui acquiert, ne peut ignorer qu'il ſera tenu d'acquitter ce devoir, ſoit que la dîme ſe paye en eſpeces, ſoit qu'elle ait été légitimement abonnée. *D'Héricourt, page* 153.

Les mineurs ſont auſſi obligés de former oppoſition. *Voyez la note* 2, *article* XVII.

Que doit-on dire de l'uſufruitier, ſi l'on vient à vendre le fonds ſur lequel il a l'uſufruit? Deniſart, au mot *Ratification*, atteſte avoir fait juger que l'uſufruitier n'eſt pas obligé de former oppoſition aux lettres de ratification, pour un office & rente due ſur le Roi: les mêmes regles doivent être pratiquées aujourd'hui pour toutes eſpeces de ventes; cependant Thibaut, *ſur les décrets*, *pag.* 158 *de la premiere édition*, dit que l'uſufruitier eſt obligé de former oppoſition pour conſerver l'uſufruit de l'héritage mis en décret.

Un Eccléſiaſtique doit-il former

oppoſition pour conſerver ſon titre clérical ? Je penſe qu'il faut diſtinguer le cas où l'on a créé une telle ſomme, pour tenir lieu de titre, de celui où l'on a donné tel fonds.

Au premier cas, la Juriſprudence du Parlement de Paris, eſt de n'accorder aucun privilége au titre clérical ; d'ailleurs, les lettres de ratification purgent non-ſeulement les hypotheques, mais encore les priviléges.

Au ſecond cas, les héritages qui ſervent de titre ſont inaliénables ; ainſi, les lettres ne peuvent rien opérer pour prouver qu'ils ſont inaliénables ; il ſuffit de remonter à l'origine des titres cléricaux.

Dans la primitive Egliſe, on ne promouvoit à la prêtriſe que ceux qui étoient en même-temps pourvus d'un bénéfice ; parce que ceux qui ſont ainſi promus, doivent ſeulement vaquer aux choſes divines, & s'abſtenir entiérement du négoce, des choſes profanes ; mais la dévotion & la néceſſité ayant contraint de faire plus de Prêtres qu'il n'y avoit de bénéfices, il fallut y apporter un remede, & chercher un expédient, afin

qu'un Prêtre eût de quoi vivre ; de-là la création des titres cléricaux. Le Concile de Nicée, celui de Calcédoine & celui de Latran, ont approuvé cet expédient, & les Ordonnances de nos Rois, & notamment celle d'Orléans, *article* 12, l'ont autorisé. *Défendons*, porte cet article, *à tous Prélats promouvoir aucun à l'ordre de prêtrise, qu'il n'ait bien temporel ou bénéfice suffisant pour se nourrir & entretenir, de valeur de cinquante livres par an au moins.* Pour prévenir les inconvénients qui auroient pu en résulter, si un Ecclésiastique avoit pu aliéner son titre clérical, le même article ajoute ; *avons déclaré les revenus temporels* (du titre patrimonial) *inaliénables & non sujets à aucune obligation & hypotheque créée depuis la promotion du Prêtre & durant sa vie.* M. Leprêtre, *cent.* 3, *pag.* 598, rapporte un Arrêt du 10 Juin 1610, qui a jugé que, non-seulement un titre clérical est inaliénable, mais encore, que la rétrocession faite au profit de celui qui l'a créé, est nulle, parce que les titres cléricaux sont de droit public. *Voyez d'Héricourt, de la Vente des Immeubles, pag.* 55, *Fe-*

vret, Traité de l'Abus, liv. 2, chap. 3, n°. 21, & Catelan, liv. 1, chap. 5.

Que doit-on dire des arrérages de ce titre ? Il ne peut être douteux que, par le défaut d'oppoſition, l'hypotheque eſt purgée.

Il en doit être de même pour les penſions des Religieux ou Religieuſes ; en un mot, pour tout ce qui peut donner lieu à une demande en déclaration d'hypotheque.

Les créanciers des dettes conditionnelles doivent auſſi former oppoſition, s'ils veulent conſerver leurs droits & hypotheques ; *d'Héricourt, pag.* 157. En ce cas, en procédant à l'ordre, l'on ordonne que les créanciers poſtérieurs en hypotheques à la créance conditionnelle, ne toucheront ce qui leur eſt dû par leur collocation, qu'à la charge de rapporter la ſomme qu'ils reçoivent, en cas qu'il ſe trouve, par l'événement, que la créance ſoit due à celui qui a formé ſon oppoſition comme créancier conditionnel ; on l'oblige auſſi à donner caution. *Voyez Domat, liv.* 3, *tit.* 1, *ſect.* 3, *pag.* 201 *du tom.* 1.

Celui qui a acquis pour ſe payer d'une ancienne hypotheque, ou qui

a été chargé de payer d'anciennes créances, s'il les a acquittées, il doit auſſi former oppoſition; s'il ne le fait pas, les créanciers oppoſants, quoique poſtérieurs, doivent être préférés ſur le prix. *Voyez Deniſart, au mot Ratification.*

Les créanciers délégués dans le contrat de vente, doivent auſſi former oppoſition, à peine d'être déchus de leurs hypotheques, ainſi que je l'ai dit ailleurs; mais ſi l'acquéreur avoit accepté la délégation, & ſe fût obligé de payer, ou qu'il en eût acquitté partie, ce ſeroit alors à lui à former l'oppoſition; s'il ne le faiſoit pas, ſon obligation ne ſubſiſteroit pas moins.

Un créancier délégué peut-il ſe faire payer à l'échéance du terme convenu, lorſque le contrat a été mis aux hypotheques, & qu'il y a des oppoſitions de la part des créanciers poſtérieurs? Je ne le penſe pas, dès l'inſtant qu'une vente eſt miſe aux hypotheques, les termes, délais & tranſports ſont regardés comme non écrits; car l'acquéreur doit, au deſir de l'art. XIX, conſigner le prix, ainſi que nous le dirons ailleurs, & il doit être enſuite procédé

à l'ordre, conformément à l'art. XIX déjà cité.

J'ai vu élever des conteſtations, de la part du vendeur, contre des oppoſants non antérieurs en hypotheques, aux créances déléguées, & prétendre qu'ils devoient donner mainlevée de leurs oppoſitions, ſans être payés, & que s'ils donnoient lieu à la conſignation du prix & ordre des créances, s'ils n'étoient pas alloués en rang utile, ils devoient ſupporter, en leur nom & ſans eſpérance de répétition, tous les frais qui ſe faiſoient à ce ſujet.

Une pareille prétention ne me paroît pas fondée, 1°. il peut y avoir de la colluſion entre le créancier délégué & le vendeur, afin de la faire connoître, il doit être permis aux créanciers poſtérieurs d'aſſiſter à ce qu'ils font pour la conſervation de leurs droits; 2°. dans tous les ordres l'on oblige les créanciers à affirmer que les ſommes pour leſquelles l'on ſe fait allouer, ſont bien & légitimement dues. Or, ſi la prétention que nous combattons avoit lieu, les créanciers n'auroient pas cette reſſource; enfin, c'eſt ici une

ſubrogation au décret volontaire, & jamais l'on ne juge qu'en pareil cas les créanciers, quoique non alloués en rang utile, duſſent ſupporter les frais de l'ordre.

(4) *Oppoſition.* C'eſt l'empêchement que le créancier forme entre les mains du Conſervateur des hypotheques ſur les biens de ſon débiteur, afin qu'aucune lettre de ratification ne ſoit expédiée au préjudice de ſes droits.

En cas de ſaiſie réelle, il y a de quatre eſpeces d'oppoſitions, 1°. l'oppoſition afin de conſerver; 2°. l'oppoſition afin d'annuller; 3°. l'oppoſition afin de diſtraire; 4°. l'oppoſition afin de charge.

L'expoſition du contrat aux hypotheques n'opere rien, quant à la propriété; l'on n'a pas beſoin de former des oppoſitions, ni en nullité, ni en diſtraction; on ne peut donc en former que de deux eſpeces, l'oppoſition afin de conſerver & d'être payé de ſes créances, & l'oppoſition afin de charge.

On peut former les oppoſitions en tout temps, pourvu que l'acquéreur

n'ait pas fait ſceller les lettres de ratification.

Non-ſeulement les créanciers de celui qui a vendu peuvent former oppoſition aux hypotheques pour les ventes que leur débiteur peut faire, mais encore s'ils ſont négligents & délayants, & qu'ils aient eux-mêmes des créanciers, ceux-ci peuvent, en exerçant les droits de leurs débiteurs, former oppoſition en ſous-ordre; cela ſe pratique ainſi dans les ſaiſies réelles : les mêmes regles doivent avoir lieu en cas d'expoſition des ventes aux hypotheques, le créancier qui a formé une pareille oppoſition, eſt alloué en ſous-ordre au même rang que ſon débiteur.

Obſervez que les frais qui ſe font pour les créances qui doivent s'allouer en ſous-ordre, ne ſont pas à la charge du principal débiteur, ils ſe prennent ſur la ſomme qui eſt adjugée au créancier, dont on fait la diſtribution en ſous-ordre.

Le créancier d'une rente fonciere & celui à qui il eſt dû une garantie, peuvent former oppoſition, afin de conſerver l'hypotheque qu'ils ont ſur le fonds

fonds qui a été vendu ; mais comme il eſt incertain ſi la garantie aura lieu ou non, l'Edit de 1551 porte qu'il ſera paſſé outre à la diſtribution ; pour le regard des oppoſitions des recours & garanties, à la charge que les oppoſants poſtérieurs ſeront tenus de reſtituer les deniers, qui par eux ſeront reçus, à l'oppoſant, pour la garantie qui ſeroit trouvée être précédente en l'hypotheque, aux oppoſants à qui la diſtribution en avoit été faite.

D'Héricourt ajoute qu'on doit obſerver la même choſe quand l'oppoſition eſt formée pour une dette certaine, mais dont le terme du paiement n'eſt pas encore échu dans le temps qu'on fait l'ordre des créances, ou quand une créance échue n'eſt pas liquidée, ou qu'il faut beaucoup de temps pour faire la liquidation.

Les enfants ſont-ils obligés de former oppoſition pour conſerver leurs droits légitimaires ?

Ayant la liberté de les demander en fonds ou en corps héréditaire, & les lettres n'ayant aucun effet quant à la propriété, le défaut d'oppoſi-

tion ne ſauroit leur nuire, quant au principal de la légitime ; mais pour ce qui eſt des revenus & jouiſſances, ce défaut d'oppoſition purgeroit l'hypotheque.

Quand la légitime a été fixée en argent, ou qu'on ne peut abandonner cette fixation pour la demander en fonds ; comme la fille qui a été dotée à telle ſomme, moyennant laquelle elle ait renoncé, ou qu'on a laiſſé paſſer le temps de pouvoir exiger la légitime en fonds ; alors le défaut d'oppoſition aux hypotheques doit purger le capital de la légitime fixée en argent.

A l'égard du ſupplément de légitime, étant dû en fonds, il eſt évident que les lettres qu'on peut obtenir ne ſauroient rien opérer, puiſqu'elles n'ont aucun effet ſur la propriété.

Il eſt vrai que l'héritier a la liberté de payer le ſupplément de légitime en argent, quand le légitimaire a reçu de l'argent pour ſa légitime, ou donner du fonds ; mais comme il ne ſuffit pas de dire, j'offre de payer en argent, qu'il faut au contraire effectuer, ſi celui qui demande le ſupplé-

ment n'eſt pas payé en argent, rien n'empêche qu'il ne puiſſe demander le ſupplément en fonds, quoiqu'il ait été vendu; j'ai cependant vu décider différemment en conſultation, & qu'en pareil cas le légitimaire perdoit ſon droit, faute d'avoir formé oppoſition. D'après ce que je viens d'obſerver, je ne ſaurois adopter cet avis.

S'il arrive qu'on forme une oppoſition mal à propos, qui retarde la diſtribution du prix de la vente, & qu'on cauſe par-là des frais & du préjudice aux derniers créanciers, à cauſe que les anciennes créances croiſſent, & les hypotheques s'augmentant, tant par les frais que par les intérêts, qui courent pendant qu'on fait vuider les incidents, il eſt juſte que celui qui a formé une telle oppoſition ſoit puni; & la peine qu'on lui impoſe ne conſiſte pas à payer les dépens de la procédure, il faut de plus qu'il paye une amende, conformément à l'Edit de 1551, qui ajoute que ceux qui ſe ſont oppoſés ainſi témérairement, s'ils ne ſont en état de payer l'amende & les arrérages, ils doivent y être contraints par corps.

Ceux qui ſont déclarés n'être pas créanciers, doivent être conſidérés comme oppoſants téméraires, ſur-tout quand il eſt évident que leur oppoſition eſt haſardée ou ſans fondement; par exemple, Pierre a vendu un héritage à Jacques, & quittancé le prix; quelque temps après il emprunte une ſomme de Guillaume; Jacques ne fait paſſer ſon contrat aux hypotheques que trois ou quatre ans après. Si Guillaume prétendoit faire rapporter le prix, ce ſeroit une prétention téméraire, qui lui attireroit la condamnation de l'amende & des dépens, parce que l'héritage vendu ne lui auroit jamais été hypothéqué.

Mais quiconque ſe trouve créancier du vendeur, à l'époque de la vente, quoiqu'il ne ſoit pas alloué en rang utile, il n'eſt pas dans le cas dont je parle, & cela, quand même il ſeroit évident qu'il ne peut venir en rang utile.

Lorſqu'un créancier oppoſant a beſoin de faire des preuves pour établir ſon droit, le Juge ordonne que, dans tel délai, il ſe mettra en regle, ſinon qu'il ſera fait droit.

Celui qui a formé une demande en requête civile contre un Arrêt, peut auſſi former oppoſition ; & dans le cas où l'Arrêt ſeroit caſſé, ſon hypotheque eſt conſervée.

Le créancier d'une rente, quoiqu'exactement payée, peut auſſi former oppoſition, & ſi le débiteur aliene en tout ou en partie le fonds ſur lequel la rente eſt hypothéquée, il peut demander que le prix ſoit conſigné, & ſe faire rembourſer le capital ; c'eſt ainſi qu'on le pratique en cas de ſaiſie réelle, & les mêmes regles doivent avoir lieu, quoiqu'en vente volontaire, puiſque l'hypotheque eſt éteinte. L'Arrêt de Pouchaſtrine, rendu en conſéquence d'un décret volontaire, l'a ainſi jugé ; ce qui doit avoir lieu, quand même l'acquéreur offriroit de continuer la rente. *Voyez Pothier, Traité de la procédure civile, en parlant du décret volontaire.*

Inutilement l'acquéreur & les autres créanciers diroient qu'il reſte au débiteur de la rente aſſez de fonds pour répondre du capital ; car le créancier n'eſt pas obligé de rien céder de ſon hypotheque ; il faut qu'elle ſubſiſte

telle qu'elle eſt avant la vente, ſans aucun démembrement. Dès l'inſtant qu'il y a une vente d'expoſée aux hypotheques, ſi le créancier laiſſe ſceller le contrat ſans y former oppoſition, ſa sûreté diminue, & inſenſiblement il pourroit être dans le cas de perdre; pour prévenir cela, on lui accorde le rachat du capital.

Je penſe néanmoins que ſi l'acquéreur donnoit ſon conſentement à ce que l'hypotheque ſubſiſtât, nonobſtant les lettres, ſur le fonds par lui acquis, qu'alors le créancier de la rente ne pourroit ſe faire rembourſer le capital, puiſque l'eſſence d'un pareil acte eſt que le créancier ne puiſſe jamais exiger le rachat.

Ceux qui ont acheté des rentes, quoiqu'avec la promeſſe de garantir, fournir & faire valoir, doivent former oppoſition, en cas de vente des fonds hypothéqués à la rente; s'ils négligeoient de le faire, ils ne pourroient exercer aucun recours contre celui qui auroit cédé la rente, ſur-tout s'il étoit juſtifié, qu'en cas qu'il eût formé oppoſition, elle auroit été allouée en rang utile.

Il en eſt de même, lorſqu'il eſt queſtion du tranſport d'une créance cédée avec garantie; ſi le cédataire néglige de former les oppoſitions néceſſaires, & qu'à cauſe de cela la créance ſoit perdue, il ne peut faire valoir la garantie.

Pour pouvoir former oppoſition aux hypotheques, eſt-il néceſſaire d'avoir un titre hypothécaire? non, il ſuffit d'être créancier au temps de la vente. En parlant des créanciers privilégiés, l'on a vu qu'il y en a certains qui n'ont point de titres, comme les Curés pour les frais funéraires, les Médecins, Chirurgiens & autres. Et l'art. XIX du préſent Edit, en ordonnant que les créanciers chirographaires ſeront alloués par concours, donne ſuffiſamment à entendre qu'il ſuffit d'être créancier à l'époque de la vente, pour qu'on ſoit fondé à former oppoſition aux hypotheques. *Voyez les notes ſur l'art. XIX, ci-après.*

(4) *Dans la forme qui ſera preſcrite ci-après. Voyez les art. VIII, XII, XV & XXI;* le premier indique ce que l'acquéreur doit faire pour obtenir les let-

tres de ratification ; l'art. XII parle très-vaguement de l'opposition formée aux affiches, sur la forme de laquelle l'art. XXI s'explique plus particuliérement, & l'art. XV regle la forme des oppositions formées sur le propriétaire, avant aucune aliénation.

J'ai observé sur l'art. XV, qu'une pareille opposition n'avoit pas l'effet de faire produire intérêt aux créances, comme celles formées à une saisie réelle.

(5) *Propriétaires incommutables.* Pour que cela soit, il faut que celui qui a vendu l'héritage soit lui même propriétaire ; car s'il avoit aliéné le bien d'autrui, en tout ou en partie, les lettres de ratification n'operent rien, suivant le présent article.

Il faut encore que l'héritage ne soit ni sujet à aucune substitution, ni à aucunes des hypotheques dont il est parlé dans les art. XXXII, XXXIII & XXXIV, puisqu'elles ne sont pas purgées par les lettres de ratification.

(6) *Des offices & rentes par nous constituées.* Quoique le sceau des lettres de

de ratification ſoit comparé à celui des proviſions des offices, il y a une grande différence.

En effet, les immeubles & rentes réelles ſont dans le commerce ; la propriété s'en transfere en vertu d'un contrat paſſé entre le vendeur & l'acquéreur, & par la volonté ſeule des contractants ; les lettres n'operent donc rien quant au contrat en lui-même, qui n'a pas beſoin de confirmation pour être valable ; il faut qu'il ſe ſoutienne de lui-même ; elles ne ſont qu'exclure la demande en déclaration d'hypotheque, au lieu que le Roi eſt le maître de refuſer la démiſſion du titulaire, quand il juge ſes ſervices néceſſaires pour le bien public, ou de le donner à tel autre qu'il juge à propos, parce que les offices ne ſont pas dans le commerce.

Par Edit du mois de mars 1753, il a été créé à titre d'office quatre Greffiers, Conſervateurs des hypotheques ſur les rentes conſtituées, ſur les tailles & autres revenus de Sa Majeſté, pour recevoir les oppoſitions de ceux qui prétendent quelque droit ſur les propriétaires & vendeurs de ces rentes ;

cet Edit porte „ que pour conſerver à
„ l'avenir les hypotheques ſur les ren-
„ tes conſtituées, & à conſtituer ſur
„ les revenus de Sa Majeſté, les créan-
„ ciers ou autres qui prétendront droit
„ ſur les propriétaires ou vendeurs
„ deſdites rentes, ſeront tenus de for-
„ mer oppoſition entre les mains des
„ Conſervateurs des hypotheques,
„ leſquelles oppoſitions conſerveront
„ pendant une année les hypotheques
„ & droits prétendus ſur leſdites ren-
„ tes, ſans qu'il ſoit beſoin de faire
„ autres diligences, & pour ſûreté de
„ ceux qui demeureront propriétaires
„ deſdites rentes par acquiſition, par-
„ tage ou autre titre, ils ſeront ſeule-
„ ment tenus, à chaque mutation,
„ de prendre ſur leurs contrats des
„ lettres de ratification, ſcellées en la
„ grande Chancellerie; & ſi avant le
„ ſceau deſdites lettres, il ne ſe trouve
„ point d'oppoſition, après qu'elles
„ auront été ſcellées ſans oppoſition,
„ leſdites rentes ſeront purgées de tous
„ droits & hypotheques, & les acqué-
„ reurs d'icelles demeureront proprié-
„ taires incommutables, ſans être ſu-
„ jets aux dettes de ceux qui les au-

„ roient vendues, tout & ainſi qu'il „ ſe pratique pour les oppoſitions au „ ſceau ſur les offices.„ *Voyez Deniſart, au mot Ratification, & Pothier, Traité des Hypotheques.*

(7) *Relativement à la propriété, droits réels, fonciers, ſervitudes.* Si on a vendu les biens d'autrui, les lettres de ratification n'ont aucun effet, quoique ce ſoit un doute ſi, en cas de ſaiſie réelle, & qu'on y ait compris les biens d'autrui, faute d'y avoir formé oppoſition dans le temps néceſſaire, on ne perdroit pas la propriété.

A l'égard des ſervitudes réelles, les Juriſconſultes en diſtinguent de deux eſpeces ; ils appellent ſervitudes latentes ou diſcontinues celles qui ne ſubſiſtent point par elles mêmes, ou par l'état du fonds auquel la ſervitude eſt due, & qui ne dépend pas de l'exercice du propriétaire, comme le droit de paſſer dans la cour de ſon voiſin, ou de puiſer de l'eau dans ſon puits : en fait de décret, comme ces ſervitudes ne peuvent ſe prévoir par l'inſpection des lieux, elles ſont purgées faute d'oppoſition. Les ſervitudes que

les auteurs appellent continues & apparentes, ſubſiſtant par elles-mêmes, & dépendant de l'état des lieux, elles emportent avec elles une eſpece de propriété, ou de la choſe ou du fonds, elles s'exercent ſans le miniſtere de l'homme ; des pareilles ſervitudes ne ſont pas purgées par le décret. Comme l'Edit des hypotheques n'a fait aucune exception, celui qui a obtenu de pareilles lettres ne peut jamais s'en prévaloir, de quelqu'eſpece de ſervitude qu'il s'agiſſe ; car ce n'eſt pas une hypotheque, mais un droit qu'on prétend ſur la propriété du fonds ſur lequel la ſervitude eſt prétendue.

ARTICLE VIII.

Sera tenu l'acquéreur, avant le ſceau deſdites lettres, de dépoſer au greffe du Bailliage, ou Sénéchauſſée, dans le reſſort duquel ſeront ſitués les héritages vendus, le contrat de vente d'iceux, comme auſſi le Greffier dudit Bailliage & Sénéchauſſée ſera tenu, dans les trois jours

dudit dépôt, d'inférer dans un tableau qui ſera à cet effet placé dans l'auditoire, un extrait dudit contrat, quant à la tranſlation de propriété ſeulement, prix & condition d'icelle, lequel reſtera expoſé *pendant deux mois* (1); avant l'expiration deſquels ne pourra être obtenu ſur aucun contrat aucunes lettres de ratification.

(1) *Pendant deux mois.* Ce délai eſt de rigueur, ces deux mois doivent être francs; l'on ne peut y comprendre ni le jour que le contrat eſt expoſé, ni celui que les lettres ſont ſcellées, ſuivant la regle. *Nam dies termini non computantur in termino.*

Les mois n'étant pas égaux, puiſqu'il y en a de 31, de 30 & de 28 jours, il faut cependant que la vente reſte expoſée pendant deux mois, celui qui expoſeroit ſon contrat le 31 Décembre & obtiendroit les lettres le premier Mars ſuivant, ne ſeroient-elles pas obtenues avant le délai?

Cela ne peut souffrir de doute : il est vrai que du 31 Décembre au premier Mars, l'on compte deux mois, suivant la maniere de calculer les années ; mais le mot *mois*, proféré simplement & sans aucune énonciation de temps certain & préfix, est entendu devoir contenir l'espace de trente jours, comme il est décidé par les Interprêtes. *Si maritus provenerit*, §. *hæc in maritis* ; & sur la Loi, *miles* §. *sexaginta ff. ad leg. jul. de adult.* Il faut donc soixante jours francs, du jour que l'acte a été exposé, aux lettres ; mais pourvu qu'il y ait soixante jours francs, quoique les lettres s'obtiennent dans les deux mois, elles sont valables : par exemple, si l'on met le contrat aux hypotheques le premier Juillet, l'on peut obtenir les lettres le 31 Août, puisqu'il y a soixante jours francs, & le jour de l'expédition & de l'obtention des lettres ; ce qui suffit pour compléter les deux mois, puisque je viens de dire que par *mois* l'on n'entend que *trente jours*.

Il est de rigueur que le contrat reste soixante jours exposé avant de pouvoir obtenir les lettres ; mais rien

n'oblige l'acquéreur de les obtenir d'abord après les deux mois expirés ; il peut au contraire attendre plusieurs années s'il veut. Toute la peine est que si l'on forme des oppositions après les deux mois, ces lettres ne sont scellées qu'à la charge de ces oppositions ; mais aussi il n'est pas sujet à celles qui subsistoient alors & qu'on a laissé passer avant l'obtention des lettres, faute de les avoir renouvellées.

Inutilement l'opposant diroit que l'acquéreur a agi par fraude, en tardant à prendre les lettres jusques à ce que le temps de son opposition a eu expiré ; parce qu'il doit s'imputer de ne l'avoir pas renouvellé dans le temps prescrit.

Je viens de dire que les lettres obtenues avant les deux mois prescrits, sont nulles, s'il y a des oppositions formées dans ce temps ; en seroit-il de même s'il n'y avoit pas d'opposition subsistante lors de l'obtention des lettres ? Je le crois, parce que tout ce qui est fait avant le délai, est nul, & ne peut produire d'effet, suivant la maxime, *quod nullum est, nul-*

lum producit effectum. Ainſi les créanciers pourroient agir hypothécairement, comme s'il n'y avoit pas de lettres.

ARTICLE IX.

Pourra, *pendant les deux mois*, (1) *tout créancier légitime*, (2) du vendeur, ſe préſenter au greffe, pour y faire recevoir une ſoumiſſion d'augmenter le prix de lad. vente, *au moins d'un dixieme du prix principal* (3), dans le cas de ſurencheres par un autre créancier du vendeur, d'un vingtieme en ſus dudit prix principal par chaque ſurenchériſſeur, enſemble de reſtituer à l'acquéreur *les frais & loyaux coûts* (4), *& du tout donner bonne & ſuffiſante caution*, (5) *qui ſeront reçues* (6) pardevant le Lieûtenant Général, ou autres Officiers du Siége, ſuivant l'ordre du tableau, en la maniere accoutumée; *& ſera loiſible à l'acquéreur* (7) de conſerver l'objet

vendu, en parfourniſſant le plus haut prix auquel il aura été porté.

(1) *Pendant les deux mois.* C'eſt-à-dire, Pendant les ſoixante jours complets que le contrat doit reſter expoſé. *Voyez l'art. précédent.*

Ce délai de deux mois eſt-il fatal ? Je penſe qu'il faut diſtinguer, ſi d'abord après les deux mois expirés l'acquéreur a pris les lettres de ratification, nul doute qu'on ne ſeroit pas écouté à faire des encheres, puiſque, ſuivant l'art. VII, ci-deſſus, l'acquéreur doit reſter paiſible propriétaire après les lettres de ratification obtenues.

Mais tandis qu'il eſt en demeure de ce faire, de même que les créanciers peuvent former des oppoſitions, de même ils peuvent faire des encheres ; je ne vois pas que l'un leur ſoit plutôt interdit que l'autre : d'ailleurs, celui qui a mis ſon contrat aux hypotheques, eſt libre de prendre ou ne pas prendre les lettres. Si après les deux mois on ne pouvoit faire des encheres, il tiendroit les créanciers en échec, parce que, tandis qu'il n'auroit pas obtenu les lettres, l'on ne pour-

roit le forcer à conſigner, ni à procéder à la diſtribution du prix; au lieu qu'en recevant les encheres, tandis qu'il n'a pas obtenu des lettres, on peut le forcer à retenir l'héritage ou à l'abandonner.

L'Auteur des obſervations ſur ce même Edit prétend que le délai de deux mois eſt fatal, ſous prétexte que c'eſt une loi exorbitante du droit commun, & qu'il faut la reſtreindre au temps y porté, & non l'étendre.

Je ne ſaurois adopter ſon avis, parce que je ne vois rien d'exorbitant dans la faculté d'enchérir, qui eſt accordée au créancier; en effet, les biens de leur debiteur ſont leurs gages: il n'arrive que trop ſouvent que pour faire perdre, l'on fait des ventes à vil prix: c'eſt par ce motif qu'on a toujours autoriſé les créanciers à faire annuller ce qui avoit été fait pour les frauder. Crainte qu'on n'ait donné à vil prix l'héritage, on permet aux créanciers de faire des encheres; cependant l'acquéreur a la liberté de le retenir pour le prix auquel il a été mis; ainſi je ne vois là rien d'exorbitant & de contraire au droit com-

mun. Avant le préſent Edit, ſi l'on avoit convenu, pour purger les hypotheques, de faire un décret volontaire, on permettoit aux créanciers oppoſants, qui n'avoient pas contracté avec l'acquéreur, de faire des encheres ſur le prix, & de ſe rendre adjudicataires; alors le décret devenoit forcé: ce n'eſt donc pas un droit nouveau que le préſent article introduit, puiſqu'il avoit lieu pour les décrets volontaires qu'on a abrogés, pour y ſubſtituer ce qui eſt preſcrit par l'Edit.

Il y avoit même plus, car celui qui agiſſoit en déclaration d'hypotheque, pouvoit, quoique créancier poſtérieur, obliger l'acquéreur ou à lui abandonner le fonds, en lui rembourſant ſes créances antérieures, ou à le payer; il pouvoit encore le faire vendre, ſi on refuſoit de le payer, en ſe ſoumettant à les faire valoir à ſi haut prix, que les créanciers antérieurs fuſſent payés; tout cela étoit plus déſagréable à l'acquéreur, que les encheres qu'on autoriſe à préſent.

Obſervez au ſurplus que, lorſque l'acquéreur ne met pas ſon acte aux

hypotheques, les créanciers peuvent uſer des mêmes voies qu'on le pratiquoit avant l'Edit de 1771 ; c'eſt-à-dire, agir en déclaration d'hypotheque, & faire tout ce qu'on étoit en uſage de pratiquer à ce ſujet.

(2) *Tout créancier légitime.* Il n'eſt pas néceſſaire d'avoir formé oppoſition aux hypotheques, ni d'avoir un titre hypothécaire ; il ſuffit d'être créancier légitime du vendeur, au temps de la vente, pour être reçu à enchérir. Or, les créanciers chirographaires ſont conſidérés comme créanciers légitimes ; ils doivent donc être reçus à faire de pareilles offres nonobſtant que la date de leur créance ne ſoit pas aſſurée, parce que la fraude ne ſe préſume jamais ; & Furgolle, *ſur l'art.* 17 *de l'Ordonnance de* 1731, dit que le donataire, chargé des dettes, eſt tenu de payer celles qui ſont ſous ſeing privé, pourvu qu'il ne paroiſſe pas de la fraude : les mêmes regles recoivent ici une application pour pouvoir ſe qualifier de créancier légitime, quoiqu'on n'ait qu'un billet.

Je penſe encore que, quand même

le créancier n'auroit point de billet, il ſeroit également admis à enchérir, en prouvant qu'il étoit créancier légitime avant la vente ; mais pour ceux qui ne le ſont devenus que du depuis, ils ne peuvent avoir aucun droit.

L'Auteur du Répertoire de Juriſprudence *pag.* 83, prétend qu'il n'y a que les créanciers hypothécaires ou privilégiés qui ſoient reçus à enchérir, ſous prétexte qu'il n'y a qu'eux qui aient droit de ſuivre la choſe en quelques mains qu'elle paſſe.

Cette prétention eſt contraire à la diſpoſition de l'article ci-deſſus, puiſque, ſans aucune exception, il autoriſe tout créancier légitime à faire de pareilles encheres ; & qui dit tout, n'excepte rien.

D'ailleurs, il n'eſt pas exact de dire qu'il n'y a que les créanciers hypothécaires qui aient droit de ſuivre les biens immeubles ; en effet, *la Loi* 25, §. 1. *ff. quæ in fraud. cred.* accorde, tant aux créanciers chirographaires, qu'aux autres, une action nommée *paulienne*, pour faire révoquer tant les ventes que les donations faites

au préjudice des creanciers ; or, ſi le créancier chirographaire a cette action, pourquoi n'auroit-il pas celle d'enchérir, qui eſt accordée à tous créanciers légitimes, au temps de la vente ?

(3) *Au moins d'un dixieme du prix principal.* Les créanciers peuvent faire différentes encheres, mais la premiere doit être d'un dixieme en ſus, du prix principal de la vente ; ſi ce prix eſt de 2000 liv. il faut que l'enchere ſoit de 2000 livres en ſus.

Après cette enchere, tous les créanciers peuvent en faire d'autres ; pourvu que la moindre ſoit d'un vingtieme en ſus du prix principal.

Lorſque la premiere enchere eſt couverte, rien n'empêche que ce même enchériſſeur n'en faſſe une ſeconde, pourvu qu'il la porte d'un vingtieme en ſus.

Cette enchere ne ſe fait pas à l'audience, on la reçoit par procès verbal à l'hôtel du premier Officier du Bailliage ; ſi on la fait au deſſous de ce que l'Edit porte, elle n'eſt pas admiſſible.

Le créancier, après avoir fait l'en-

chere permiſe par l'Edit, pourroit-il l'abandonner au préjudice de l'acquéreur ou des autres créanciers oppoſants ?

Si l'on compare ces encheres à celles qui ſe font en cas d'adjudication par ſaiſie réelle, nul doute que l'enchériſſeur ne ſoit tenu de l'exécuter, ſans pouvoir s'en départir ; car en ce cas l'enchere contient un engagement, de la part de l'enchériſſeur, d'acheter la choſe pour le prix auquel il l'a enchérie, & cet engagement dépend d'une condition qui eſt, ſi perſonne ne l'enchérit, à plus haut prix, en cas de ſurenchere, ſon engagement ceſſe dès-lors ; ce qui a lieu, quand même l'enchere ſeroit faite par une perſonne inſolvable ; pourvu qu'elle ait été reçue en juſtice.

Dans l'hypotheſe que je traite, je crois au contraire qu'en pareil cas le créancier enchériſſeur doit être libéré, pourvu qu'il faſſe ſignifier le déſiſtement de ſon enchere avant qu'il y ait des lettres expédiées en ſa faveur, quoique cette enchere n'ait pas été couverte ; & les raiſons qui me déterminent à le penſer ainſi, ſont

1°. qu'il y a une grande différence entre les encheres qui ſe font en cas de vente par ſaiſies réelles, d'avec celle dont je parle. Pour ce qui eſt de la ſaiſie réelle, toute perſonne eſt admiſe à enchérir, ſans donner caution, au lieu qu'en cas de vente, il faut être créancier pour que l'offre ſoit admiſe, & encore il faut que l'offre ſoit d'un dixieme en ſus : c'eſt donc pour l'intérêt des créanciers que ces offres ſont admiſes ; or, s'ils ne veulent pas profiter de la faculté qui leur eſt accordée, l'acquéreur ne peut ſe plaindre de ce qu'on lui laiſſe la choſe qu'il avoit acquiſe, quoiqu'on l'eût encherie.

2°. Les autres créanciers du vendeur ne peuvent non plus être fondés à ſe récrier de ce que l'enchériſſeur a abandonné ſon enchere, puiſqu'ils ont la liberté eux-mêmes d'enchérir ; d'ailleurs l'acquéreur peut faire tomber l'enchere, s'il veut, en acquittant la créance de l'enchériſſeur ; car du moment qu'il ceſſe d'être créancier, il ceſſe auſſi d'avoir droit d'enchérir ; s'il l'a fait, tout cela doit être conſidéré comme non avenu.

Pour

Pour la validité de l'enchere, il faut encore que la créance ſubſiſte, & qu'elle ne ſoit point preſcrite ; nul doute que ſi elle étoit éteinte par la preſcription, l'offre qu'auroit fait un pareil créancier, ne ſauroit être admiſe.

En ſeroit-il de même s'il étoit queſtion d'une compenſation, & qu'on prétendît que la créance a été par-là éteinte ? Non, parce que la créance ſubſiſte, tandis que la compenſation n'eſt pas demandée.

Lorſque c'eſt une donation ou échange qu'on a mis aux hypotheques, n'y ayant pas de prix, les oppoſants ne peuvent demander ni rapport ni conſignation ; mais ſeulement d'être autoriſés à ſe mettre en poſſeſſion, comme créanciers, du fonds donné en échange, ou de le faire vendre en la forme de droit.

Que doit-on dire ſi on a expoſé aux hypotheques une adjudication rendue à la barre de la Cour ? doit-on admettre les créanciers oppoſants lors de l'adjudication, à enchérir aux hypotheques ? Avant l'Edit de 1771, quand un créancier avoit for-

mé oppoſition, & qu'il avoit laiſſé rendre l'adjudication, quoiqu'elle ne purgeât pas les hypotheques, il ne pouvoit plus inquiéter l'adjudicataire, à cauſe qu'il avoit préféré le prix à la propriété; mais du moment que l'Edit, ſans aucune exception, autoriſe tout créancier à enchérir ſur un acte qui eſt mis aux hypotheques, je ne vois pas qu'on puiſſe conteſter ce droit à aucun de ceux qui ſont créanciers, & dont la dette eſt antérieure à la vente; car où la loi ne diſtingue pas, nous ne devons pas non plus diſtinguer: *ubi lex non diſtinguit, nec nos diſtinguere debemus.*

(4) *Les frais & loyaux coûts.* Le créancier qui fait une enchere, ſi l'héritage lui eſt abandonné, il doit rendre à l'acquéreur, les frais & loyaux coûts du contrat, parce qu'étant ſubrogé à ſa place, & la vente cédant à ſon profit, il eſt juſte qu'il rembourſe ce qu'il auroit été obligé de payer lui-même s'il l'avoit acquitté; car il s'opere en ſa faveur une ſubrogation preſque égale à celle qui a lieu en fait de retrait.

Le créancier qui enchérit le fonds, n'eſt obligé de rembourſer à l'acquéreur que les frais & loyaux coûts ; le préſent article y eſt précis pour ce qui eſt du prix principal qu'il peut avoir payé, ou s'être retenu comme créancier ; celui qui enchérit & qui ſe fait ſubroger à la vente, ne doit rien rembourſer ; car ce prix n'eſt conſidéré, à l'égard des créanciers, que comme ſimple créance ; l'acquéreur ne peut donc prétendre aucun rembourſement, mais de venir à ſon rang & ordre : il doit donc former oppoſition aux hypotheques, afin de ſe faire allouer pour les ſommes dont il eſt créancier.

On met au rang du prix principal, non ſeulement la ſomme qui eſt donnée ou convenue comme prix ; mais encore ce qui a été donné ou promis ſous les noms de pots de vin, épingles, ou ſous quelqu'autre dénomination que ce ſoit, parce qu'on le regarde comme faiſant partie du prix.

Quelles ſont donc les ſommes que l'enchériſſeur doit rendre à l'acquéreur, comme frais & loyaux coûts ? En fait de retrait, l'on oblige celui qui l'exerce de rembourſer, comme frais &

loyaux coûts, tant ce que l'acquéreur a donné à la femme, aux enfants ou domestiques du vendeur, ou autres personnes sous quelque dénomination que ce soit; mais comme cela n'est pas regardé comme loyaux coûts, ainsi que je viens de l'observer, l'enchérisseur est traité plus favorablement que le retrayant; il n'est pas tenu à ce remboursement; il ne doit rendre à l'acquéreur que les frais du contrôle, centieme denier, dépense de bouche: lorsque pour conclure le marché, l'acquéreur a donné un repas au vendeur & aux entremetteurs du marché, la dépense de ce repas ne fait pas partie du prix, mais des loyaux coûts. Il doit aussi rendre ce qu'il en a coûté pour mettre le contrat aux hypotheques, & si l'acquéreur a eu des procès à soutenir avec le vendeur pour l'obliger à exécuter le contrat, les frais doivent aussi lui être remboursés comme loyaux coûts.

Lorsque c'est une vente faite à la barre de la Cour, les frais de justice doivent être remboursés comme loyaux coûts.

Les lods & ventes, payés ou qui

ſont dus au Seigneur à raiſon de la vente, doivent être rembourſés comme loyaux coûts ; c'eſt ainſi qu'on le pratique pour les retraits ; ce qui doit avoir lieu quand même le Seigneur en auroit fait don du tout ou de partie, parce que tout acquéreur eſt ſujet au payement des lods : cela fait donc partie des frais & loyaux coûts. *Voyez Papon, liv. 11, tit. 9. Mainard, liv. 7, chap. 32. Tiraqueau, des retraits lignagers*, §. 29, *gloſ.* 4, n°. 7.

Le Seigneur peut-il prétendre dans ce cas un nouveau droit de lods? Non, parce que celui qui met une acquiſition aux hypotheques, n'eſt pas le maître d'empêcher les encheres, puiſque l'Edit les autoriſe ; & lorſque les héritages ſont portés au-delà de la ſomme pour laquelle on avoit cru les acquérir, on n'eſt pas obligé d'y mettre le prix de l'enchere, mais l'on eſt forcé de les abandonner ; & comme cela ne fait que le même contrat, il s'enſuit qu'il n'eſt dû de lods que pour l'adjudication qui eſt faite à celui qui a enchéri ; mais il n'en eſt pas dû du premier contrat de vente, par la raiſon que l'acquéreur ne pouvant conſerver l'héritage

pour le prix porté par son contrat, la vente qui lui en a été faite, est un acte qui n'a pas eu d'effet ni d'exécution, ainsi elle ne doit pas donner lieu aux droits de lods, malgré que l'héritage ait été baillé à l'acquéreur, dès-qu'il est évincé par les encheres des créanciers survenus aux hypotheques ; il en est comme si l'acquéreur n'avoit jamais été en possession. *Voyez l'art.* 79 *de la Coutume de Paris, & l'art.* 115 *de celle d'Orléans* : néanmoins Auroux, *sur l'art.* 402 *de la Coutume des Bourbonnois*, paroît d'avis contraire.

Lorsque l'acquéreur couvre les encheres & qu'il demeure propriétaire, il ne doit non plus qu'un lods, parce que le contrat avec l'adjudication ne font que le même titre & n'operent qu'une seule mutation ; car l'on ne peut être propriétaire à deux différents titres; *ut nec ex pluribus causis idem nobis deberi potest ; ita ex pluribus causis idem nostrum esse nequit. L.* 15, *ff. de regul. Jur.*

Cependant le Seigneur peut se faire payer les lods sur le pied de l'enchere, & il n'est pas obligé de se contenter du prix de la vente. *Voyez l'art.* 48 *de la Coutume de Paris, & l'art.* 116 *de celle d'Orléans.*

Si le Seigneur a affermé les lods à différentes perſonnes ſucceſſivement, & que les contrats de vente aient été paſſés durant le premier bail, & l'adjudication ſur les encheres en faveur de l'acquéreur ou d'un étranger, faite durant le ſecond bail, à qui des deux fermiers doivent appartenir les droits de lods ?

Pothier, *en ſon Traité des Fiefs, page 419 du tome premier*, prétend qu'en cas de décret volontaire, devenu forcé, au moyen des encheres qui ont été faites, que c'eſt au fermier du temps de l'adjudication, & non de la vente, que les lods doivent appartenir.

Je ne penſe pas que cela fût admis dans le cas des encheres dont je parle : on peut expoſer aux hypotheques toutes ſortes de ventes, quoiqu'elles aient été exécutées pendant plus de dix ans ; ſi l'on admettoit ce que Pothier dit, on pourroit par colluſion faire rembourſer un droit de lods à un fermier dix ans ou vingt ans après avoir été perçu, il ſuffiroit de mettre le contrat aux hypotheques & d'y faire faire une enchere ; il me paroît

qu'il eſt plus équitable d'en uſer comme on le pratique en cas de ſupplément du prix d'une vente ; c'eſt-à-dire, de donner les lods du prix du contrat au fermier qui étoit lors de la vente, & les lods de l'augmentaion au fermier qui y eſt lors de l'adjudication. *Voyez ſur cela Auroux, ſur l'art. 402 de la Coutume de Bourbonnois.*

Si le Seigneur vouloit retraire par retrait féodal, ſeroit-il obligé de rembourſer cette augmentation de prix ? Cela ne peut être douteux, parce que l'Edit de 1771 autoriſe à faire des pareilles augmentations : or, en fait de retrait, l'on doit rembourſer tout ce qui a été payé, du moment qu'on ne peut pas préſumer que c'eſt par fraude ou par pur mouvement, & ſans y être obligé, qu'on a fait cette augmentation. *Voyez Pothier, Traité des Retraits, n°. 287. Voyez auſſi les queſtions ſur les retraits, pag.* 177 ; à la vérité ces Auteurs ne parlent que des retraits lignagers ou féodaux ; mais les mêmes regles doivent avoir application au cas préſent.

Si l'acquéreur avoit fait des réparations depuis ſon acquiſition juſqu'au jour

jour que ſon acte ſeroit expoſé aux hypotheques, les créanciers qui feroient des encheres, ſeroient-ils obligés de rembourſer le montant de ces réparations ? Je penſe qu'on doit en uſer dans ce cas comme on le pratique en fait de retrait ; c'eſt-à-dire, d'allouer les indiſpenſables, & de ne pas paſſer les autres ; car celui qui eſt dans l'intention d'expoſer ſon contrat aux hypotheques, ne doit rien changer à l'état des choſes, ni faire des réparations, ſi elles ne ſont abſolument néceſſaires pour empêcher la ruine de l'héritage ou des bâtiments, juſqu'à ce qu'il ait expoſé ſon contrat, puiſqu'il eſt inſtruit que, s'il expoſe ſon acquiſition, les créanciers peuvent faire les offres que l'Edit leur permet, & l'acquéreur eſt obligé à les tenir, ou à abandonner le fonds ; il ne peut rendre ces encheres plus difficiles par des réparations, il doit donc attendre que ſa vente ſoit purgée aux hypotheques.

Cependant ſi l'acquéreur avoit attendu un an à faire des réparations, que ſon intention n'eût pas été d'expoſer ſa vente aux hypotheques, & qu'il ne l'eût fait qu'à cauſe qu'il au-

roit été inquiété ; dans ce cas, je penſe que non-ſeulement les réparations néceſſaires qu'il auroit faites, (comme s'il avoit réparé les bâtiments qui menaçoient une chûte prochaine, ou qu'il eût pratiqué des digues ou des foſſés pour garantir le fonds des inondations & irruptions des eaux) devroient lui être rembourſées ; mais encore les autres réparations, non ſur le pied de ce qu'elles auroient coûté, mais ſuivant qu'elles ſeroient eſtimées.

Au ſurplus, remarquez que celui qui fait faire des réparations qui ne lui ſont pas rembourſées, a droit d'emporter les matériaux, pourvu que cette démolition ne dégrade rien, & qu'il remette les choſes dans leur premier état ; celui qui auroit fait les offres ne pourroit empêcher la démolition, qu'en offrant de payer le montant des réparations.

Doit-on rendre à l'acquéreur les intérêts des loyaux coûts ? Il faut diſtinguer : s'il n'a rien pris, il eſt juſte qu'il en ſoit payé ; mais s'il a reçu des fruits, l'on peut faire une compenſation avec l'intérêt.

S'il y avoit une récolte pendante dans l'héritage, à qui devroit-elle appartenir ? Aux créanciers oppoſants, après avoir diſtrait les charges & le travail.

Si l'héritage a été dégradé, il ne peut être douteux que l'acquéreur doit rendre compte des dégradations, parce qu'il doit faire de deux choſes l'une ; c'eſt-à-dire, tenir l'enchere ou rendre tout ce qu'il a pris ; s'il l'abandonne, ce n'eſt pas pour lui qu'il a acquis, mais pour celui qui eſt ſubrogé à ſon contrat.

(5) *Et dû tout donner bonne & ſuffiſante caution.* Elle doit être donnée, tant pour le principal de la vente que pour les loyaux coûts ; mais l'on pourroit ſe mettre à l'abri de donner caution, en conſignant le prix de la vente & les loyaux coûts.

(6) *Qui ſera reçue. Voyez le titre 28 de l'Ordonnance de 1667.*

(7) *Sera loiſible à l'acquéreur* ; il n'eſt pas parlé d'aucun délai, l'on n'eſt donc pas obligé d'en obſerver. Si l'acquéreur veut conſerver l'hé-

ritage, il faut qu'il faſſe de ſuite ſa ſoumiſſion, comme il offre de ſuppléer la ſomme à laquelle la choſe vendue a été miſe, ce qui ſuffit; car il n'eſt pas aſſujetti à donner caution, puiſque l'Edit n'en parle pas à ſon égard.

S'il garde le ſilence & qu'on rende une ſentence en faveur du dernier enchériſſeur, qui condamne l'acquéreur à paſſer revente, pourra-t-il ſe pourvoir par appel, après avoir gardé le ſilence pendant quelque temps, & dire qu'il veut conſerver l'héritage & tenir l'enchere? Je ne penſe pas que l'appel fût admis, puiſque le motif de l'Edit eſt la ſûreté de l'acquéreur; d'ailleurs, en pareil cas, l'on doit conſidérer la vente comme une ſimple enchere qui ne ſubſiſte plus du moment qu'elle eſt couverte; ainſi, ſi l'on laiſſe prononcer l'adjudication, celui qui s'eſt rendu adjudicataire, doit reſter propriétaire incommutable, comme ſi l'enchere avoit été faite en vente ſur ſaiſie réelle; ſi l'appel étoit admis, cela pourroit faire un obſtacle aux encheres.

Que doit-on dire si l'héritage venoit à périr du temps qu'on fait les encheres ; la perte seroit-elle pour le compte du vendeur, ou de l'acquéreur, ou des enchérisseurs ? Je pense que c'est sur l'acquéreur ; car je dirai dans peu que les encheres qu'on fait, ne tournant pas au profit du vendeur, la perte ne peut donc le regarder.

Elle ne peut non plus concerner celui qui a fait l'enchere, puisque, lorsqu'on fait vendre un bien par saisie réelle, & qu'il y a des encheres, si ce bien vient à dépérir, ou à être détérioré considérablement par quelque cas fortuit avant l'adjudication, comme si c'est une maison que le feu du Ciel ait incendiée ou le vent abattue, la perte ne tombe point sur celui qui a fait l'enchere ; car il ne doit pas souffrir de la perte d'une chose qui n'est pas encore à lui, puisqu'il ne profiteroit pas des augmentations, s'il en survenoit. La propriété reste donc sur la tête de l'acquéreur, jusqu'à ce qu'il ait déclaré qu'il abandonne son acquisition au dernier enchérisseur, ou qu'il en

eſt dépoſſédé par ſentence ; c'eſt donc ſur lui que la perte doit tomber, faute de s'être expliqué aſſez tôt. *Voyez Ferrieres, Dict. du Droit, au mot Enchere.*

On demande à qui doit profiter l'augmentation du prix que les créanciers font, eſt-ce au vendeur ou à l'acquéreur ?

On doit en uſer ici comme on le pratiquoit en cas de décret volontaire ; à quelque prix que ſe portât l'adjudication, l'acquéreur n'étoit jamais tenu de payer au vendeur une ſomme plus forte que celle qui étoit portée par le contrat de vente ; il avoit même un recours contre le vendeur, s'il payoit au-delà. Les encheres qu'on permet aux créanciers de faire, ſont afin de prévenir la fraude & la colluſion que l'acquéreur & le vendeur pourroient pratiquer pour faire perdre les créanciers, en mettant les fonds au-deſſous de leur valeur. Si le vendeur s'eſt prêté à cette fraude, il ne doit pas en profiter ; c'eſt à lui à acquitter les créances pour leſquelles on a formé oppoſition aux hypotheques ; s'il ne-

glige de le faire, il doit des dommages-intérêts au vendeur, qui doivent être fixés à la valeur du montant de ce que les créanciers ont surenchéri; & lorsque l'acquéreur a tenu les encheres, il est fondé à répéter contre le vendeur les sommes qu'il a acquittées au-delà du prix de la vente, & le vendeur n'a d'autre ressource que de se pourvoir par léſion dans les dix ans, au cas qu'il y ait lieu; & quoiqu'on n'admette pas la léſion en cas d'enchere pour un décret ſur ſaiſie réelle, elle étoit admiſe dans le cas du décret volontaire; & comme l'Edit des hypotheques eſt une ſubrogation à ce décret, il ne peut être douteux que la léſion doive être auſſi admiſe.

Un Arrêt du Parlement de Grenoble, du 11 Janvier 1780, a jugé en conformité de ce que nous venons de dire; en voici l'eſpece : Antoine Viallet, du lieu de Monchanbon, avoit acquis, le 14 Juillet 1765, pluſieurs articles d'immeubles d'Antoine Pommier & Magdelaine Gallien, mariés. Ces derniers prétendirent, deux ans après, qu'il y avoit

léſion dans la vente paſſée à Viallet de plus d'outre moitié ; ſur quoi il y eut Arrêt qui ordonna la vérification aux formes ordinaires. La procédure fut commencée, & les Parties furent invitées par leur conſeil à finir à l'amiable, moyennant une ſomme que Viallet, acquéreur, donna, & l'abandon d'une maiſon & jardin ; en conſéquence les Parties firent un traité public, le 29 Mai 1778. Le 13 Juin ſuivant, Viallet expoſa ſon contrat de vente & le traité au tableau pour obtenir des lettres de ratification : pluſieurs créanciers des vendeurs y formerent oppoſition, & firent des encheres qui excéderent preſque le prix de la vente & du ſupplément donné.

Viallet, acquéreur, offrit de parfournir. Il demanda & obtint ſur requête, moyennant ce, que les lettres de ratification lui ſeroient expédiées ; il paſſa en conſéquence ſes ſoumiſſions au Greffe.

Antoine Gallien, autre créancier, fit poſtérieurement une ſurenchere de 400 livres.

Cela donna lieu à une inſtance,

dans laquelle Viallet demanda qu'au moyen des offres qu'il faiſoit de payer tout ce qui étoit dû aux créanciers oppoſants aux lettres de ratification, même tous les créanciers non oppoſants, néanmoins antérieurs à la vente du 14 Juillet, & qui auroient une date certaine, ſans s'arrêter aux encheres & ſurencheres, & offres de parfournir, non plus qu'à l'oppoſition d'Antoine Gallien, il ſeroit ordonné que les lettres de ratification ſur la vente & le traité lui ſeroient expédiés.

C'eſt ce qui fut prononcé par ſentence du Vi-Bailli du Graiſivaudan, du 28 Septembre 1779. Les vendeurs formerent oppoſition à cette ſentence comme tiers non ouïs, aſſignerent Viallet, & demanderent qu'il ne fût expédié aucune lettre de ratification à Viallet, ſinon à la charge de parfournir la ſomme de 6400 liv. à la forme de l'enchere d'Antoine Gallien.

Sur ces conteſtations, autre ſentence du Vi-Bailli, qui déboute les vendeurs de leurs oppoſitions, & les condamne aux dépens, de laquelle ils déclarent appel par-devant la Cour.

Leur défenſeur ſoutint que la ſentence du Vi-Bailli étoit injuſte & contraire à l'eſprit de l'Edit de 1771, en ce que la loi avoit pour objet non-ſeulement l'intérêt des créanciers & la ſûreté des acquéreurs, mais encore l'intérêt des vendeurs, & que l'intention du Légiſlateur étoit de procurer aux vendeurs un prix plus conſidérable, par le moyen du concours que ce même Edit établiſſoit; qu'il y avoit même en cela la plus grande juſtice, puiſque l'acquéreur, en voulant acquérir une propriété à l'abri de toute atteinte, mettoit à découvert la fortune de celui qui lui avoit vendu; que conſéquemment étant expoſé à perdre par le fait de l'acquéreur, il étoit juſte que ces encheres & ſurencheres cédaſſent à ſon profit; que ſur le tout, Viallet ayant offert de parfournir dans une requête préſentée au Vi-Bailli, qui avoit été répondue d'un décret qui lui donne acte de ſon offre, & ayant paſſé des ſoumiſſions au Greffe en conſéquence, il avoit contracté en jugement, duquel contrat il ne ſauroit s'affranchir actuellement.

Le défenſeur de Viallet, acquéreur, a ſoutenu que la ſentence du Vi-Bailli étoit juſte & fondée ſur le texte & l'eſprit de l'Edit de 1771, puiſque ſon objet, en permettant aux créanciers du vendeur de faire des encheres, n'a été que de prévenir la fraude & la colluſion qui auroient pu exiſter entre le vendeur & l'acquéreur, pour ne mettre à l'immeuble ſujet à l'hypotheque des créanciers, qu'un prix au-deſſous de ſa véritable valeur; que cet Edit n'avoit en vue que l'intérêt des créanciers & la ſûreté des acquéreurs; que, pour s'en convaincre, il n'y avoit qu'à le lire, & en bien prendre le ſens; que cette loi renfermoit pluſieurs objets; 1°. celui de conſerver un acquéreur dans la paiſible & tranquille poſſeſſion du bien vendu.

2°. Celui de conſerver aux créanciers du vendeur leur droit & hypotheque, en les dénonçant dans le temps preſcrit, ou d'être payés.

3°. Celui de donner à ces mêmes créanciers la faculté d'augmenter le prix, dans le cas auquel ce prix ne

feroit pas suffisant pour satisfaire à toutes leurs créances, ou que par le dol & la collusion du vendeur & de l'acheteur, la chose vendue n'eût pas été portée à sa juste valeur pour constituer en perte les légitimes créanciers, & enfin celui de procurer au vendeur le paiement de la chose vendue.

Voilà quels sont les motifs de l'Edit, & c'est ce qui est exprimé dans son préambule, & même dans les articles.

Que l'Edit ne parle du vendeur que pour qu'il retire au plutôt le prix convenu; que voilà toute la faveur que le Législateur lui accorde; & que l'on ne trouvera nulle part que l'Edit ait entendu, comme on le prétend, déroger & anéantir l'acte de vente; que si cela étoit, ce seroit contre toutes sortes de regles & de principes: de-là la conséquence que le vendeur n'a rien à réclamer, & ne peut être écouté à demander que les encheres, faites par ses créanciers, cedent à son profit, toutes les fois que les encheres, faites par ses créanciers, ont été arrêtées par le

moyen des offres qu'a fait l'acquéreur de payer des mêmes créanciers. Qu'il eſt donc évident que le Légiſlateur n'a pas entendu donner atteinte aux ventes, lorſque les acquéreurs voudroient ſe ſervir du bénéfice de l'Edit ; qu'inutilement on oppoſoit que Viallet ſe trouvoit lié par les offres qu'il avoit faites de parfournir, parce qu'il étoit certain, en point de Droit & de Juriſprudence, que les offres, faites dans une inſtance, étoient ſuſceptibles de révocation, toutes les fois qu'elles n'avoient pas été acceptées, & que le Juge n'avoit pas prononcé ſur le conſentement donné par les deux Parties : que juſque-là tout étoit imparfait ; celui qui l'a offert, a le droit & la faculté de révoquer ſes offres ; & que ſurtout, l'offre de parfournir n'étoit faite qu'en faveur des créanciers & non du vendeur ; par tous ces motifs & autres qui ſeroient trop longs à détailler, la Cour, à l'audience de la Grand'Chambre, du mardi 11 Janvier 1780, a confirmé la Sentence, avec amende & dépens.

Quant à celui qui veut retirer des

héritages ainſi enchéris, il ne peut être douteux qu'il doit offrir, tant le prix de la vente que ce que l'acquéreur a été obligé de payer de plus aux créanciers oppoſants, parce qu'on ne peut pas dire que cela ait été fait par colluſion & ſans néceſſité; car il eſt indiſpenſable ou d'abandonner le fonds ou de tenir l'enchere.

Si les biens vendus ſont ſitués dans différents Bailliages ou Sénéchauſſées, faudra-t-il faire des encheres dans tous ces Bailliages, ou ſuffira-t-il de le faire dans un ſeul?

La raiſon de douter naît de la diſpoſition de l'article XII, qui porte que, pour les biens-fonds & rentes foncieres, quand ils ſont ſitués dans différents Bailliages, les lettres doivent être ſcellées dans chacun deſdits Bailliages où il y a des biens ſitués; d'après cela, l'on peut dire que s'il faut faire ſceller les lettres dans tous ces endroits, & y expoſer les contrats, ce qu'on peut faire dans un endroit, ne peut rien produire pour l'autre.

Mais comme on ne doit pas ajouter

aux formalités, qu'au contraire on doit ſimplifier, je penſe que l'enchere faite dans un endroit, doit ſuffire pour tous, ſi elle embraſſe l'un & l'autre objet.

On demande à quel Bailliage l'on doit ſe pourvoir; je penſe que cela eſt indifférent; mais qu'on doit préférer celui dont la majeure partie des héritages releve, & s'il y a un domicile, qu'on doit ſe pourvoir devant le Juge de ce domicile, par préférence aux autres.

Si la vente avoit été faite par le même acte pour des prix différents, il n'en ſeroit pas de même, parce qu'alors il y a autant de ventes que de prix diſtinctifs; il faudroit donc faire des encheres dans l'un & l'autre Bailliage.

Pourroit-on être admis à enchérir les biens d'un Bailliage ſans mettre les autres à prix? Cela ne peut ſouffrir de doute, parce que du moment que le prix eſt diſtingué, cela forme autant de contrats qu'il y a de prix différents, ainſi que l'obſerve Pothier, *Traité du Retrait lignager, pag.* 90. Si l'on a aſſigné, dit-il, à chaque

héritage un prix séparé, cela forme autant de contrats de vente, & l'on peut en retirer une partie sans retirer l'autre ; *c'est aussi l'avis de la Thaumassiere, sur le tit.* 10 *de la Coutume de Berry, pag.* 449, *& de Boutaric, Traité des Droits seigneuriaux* ; or, si l'on admet autant de ventes pour le retrait, on doit également les admettre pour les encheres dont nous parlons.

Inutilement l'on diroit que la distinction du prix n'a été faite que pour régler les droits qui sont à payer dans chaque Bailliage ; car cela ne se présume pas, il faut que cela soit dit expressément.

En admettant un créancier à retirer ce qui seroit dans le ressort d'un Bailliage, il ne seroit obligé à faire des offres d'un dixieme en sus du prix total, mais seulement pour la valeur des héritages situés dans le Bailliage où il a fait les offres.

ARTICLE X.

Seront, les lettres de ratification, expédiées & signées par les

les Officiers, créés par notre présent Edit, dans les Chancelleries près nos Bailliages & Sénéchaussées, & scellées dans lesdites Chancelleries; savoir, à l'égard des *immeubles réels & rentes foncieres* (1), en la Chancellerie près les Bailliages & Sénéchaussées dans le ressort desquelles ils se trouvent situés; & quant aux *immeubles fictifs* (2), dans celles desdits Bailliages & Sénéchaussées dans le ressort desquelles *les vendeurs sont domiciliés.* (3)

(1) *Immeubles réels & rentes foncieres. Voyez ce que j'en ai dit, note 1, art. VI.*

(2) *Immeubles fictifs;* on ne doit entendre ici que les rentes constituées dans le pays où elles sont immeubles; pour ce qui est du surplus, qu'on regarde dans une maison comme immeuble fictif, dont j'ai parlé sur l'article VI, cela fait partie du bâtiment, & ne suit pas le domicile.

(3.) *Les vendeurs sont domiciliés*; on entend par domicile le lieu où l'on fait sa demeure ordinaire, & où l'on a fixé son établissement & placé le siége de sa fortune. *Locus in quo quis sedem posuit laremque & summam rerum suarum, lib. 7, cod. de incolis.*

Pour constituer un véritable domicile, il faut que deux circonstances concourent, la demeure de fait ou habitation réelle, & la volonté de se fixer dans le lieu qu'on habite : on connoît cette volonté par les circonstances ; par exemple, si l'on contribue aux charges dans un endroit, qu'on y ait sa femme & ses enfants, & qu'on y prenne un emploi qui demande résidence, qu'on y ait ses habitudes, ses titres & papiers, la plus grande partie des meubles, en un mot, le siége de sa fortune ; & encore toutes ces circonstances ne forment que des présomptions de la volonté auxquelles on ne s'arrête point, lorsqu'il y a des preuves d'un dessein contraire.

La volonté seule ne suffit pas pour acquérir en quelque part un domicile, mais elle suffit pour le conserver ;

elle ne ſuffit pas non plus pour le changer, il faut que le fait y ſoit joint, & que l'on change réellement de demeure.

Malgré que la demeure de fait doive concourir avec la volonté pour conſtituer le domicile, il eſt plus de droit que de fait, *magis animi quàm facti*; c'eſt pourquoi ceux qui ne ſont plus maîtres de leur volonté, ne peuvent point ſe choiſir de domicile; le fils qui eſt ſous la puiſſance paternelle, n'a que le domicile du père; la femme, en puiſſance de mari, le domicile de celui-ci, excepté qu'elle ſoit ſéparée de corps & de biens.

Une femme qui ſe marie avec un homme qui a ſon domicile dans un Bailliage ou Sénéchauſſée, différent du domicile de ſa femme, ſi cette derniere va reſter au domicile de ſon mari, ſon changement de domicile s'opere de droit dès cet inſtant: lorſqu'elle a la propriété d'un immeuble fictif qu'elle a vendu par ſon contrat de mariage, à quel Bailliage ou Sénéchauſſée doit-on prendre les lettres & former les oppoſitions?

Il me paroît que ſi la vente eſt:

faite dans le contrat de mariage, c'eſt dans la Sénéchauſſée ou Bailliage où la fille avoit ſon domicile ; mais comme elle a changé dès l'inſtant du mariage, ſi la vente eſt faite après, c'eſt au Bureau du domicile du mari qu'on doit s'adreſſer, & les créanciers de la femme doivent renouveller là leur oppoſition.

Les mineurs, quoiqu'ils puiſſent changer de demeure de fait, ils conſervent néanmoins le domicile de droit qu'ils avoient lors du décès de leurs pere & mere ; le tuteur ni les parents ne peuvent pas leur conſtituer un autre domicile, parce qu'il n'eſt pas permis de changer l'ordre de leur ſucceſſion mobiliaire qui ſe regle par le domicile ; ſi l'on fait vendre ſur eux un immeuble fictif, ou s'ils en font l'aliénation, après avoir obſervé les formalités preſcrites pour faire purger les hypotheques, il faut ſe pourvoir, non au Bureau des hypotheques du domicile du tuteur, mais devant celui du mineur, comme n'ayant pu changer le domicile.

Il y a cependant un cas où le mineur peut changer avec effet de

domicile ; par exemple, s'il se marie, on n'a pas d'égard ensuite au domicile qu'il avoit pendant la minorité.

Le domicile du Roi & de la Famille royale est censé être en la ville de Paris.

Il en est de même de celui des Princes du Sang, Ducs & Pairs, Maréchaux de France, & autres grands Officiers de la Couronne & du Capitaine de garde, servant près la personne du Roi.

Les Officiers de la Maison du Roi, des Maisons de la Reine, des Enfants de France & des Princes du Sang qui sont employés toute l'année, sont aussi censés domiciliés à Paris.

Quant à ceux qui servent par semestre, ou par quartier, ou seulement dans certaines saisons, ils sont domiciliés dans le lieu où ils font leur résidence ordinaire.

Il y a certaines personnes qui n'acquierent pas de nouveau domicile, quoiqu'elles séjournent pendant long-temps hors du lieu de leur ancienne demeure ; par exemple, les Ambassadeurs, les Intendants des Provinces, les Prisonniers de guer-

re, les Exilés par lettres de cachet & les Employés dans les fermes du Roi, si ces personnes vendent des immeubles fictifs, l'on doit se pourvoir au Bureau du Siége de leur ancienne demeure, & non où ils restent pendant le temps de leur emploi.

Lorsqu'on fait faire un décret à la barre de la Cour sur une personne absente par faillite, voyages de long cours, ou condamné au bannissement ou aux galeres à temps, c'est au bureau de leur dernier domicile qu'on doit se pourvoir pour faire purger les hypotheques.

Ceux qui ont un domicile de dignité, comme les Evêques & Officiers de Justice, sont considérés comme domiciliés du lieu où ils ont leur Siége. S'ils alienent des immeubles fictifs, l'on doit prendre les lettres de ratification au Bureau d'où dépend leur domicile de dignité, quand même ils resteroient de fait ailleurs.

Que doit-on dire de ceux qui ont des maisons garnies en deux endroits qu'ils habitent tour-à-tour ? On doit alors se pourvoir devant la conser-

vation du lieu où ils ſe ſont déclarés domiciliés.

Les domeſtiques n'ont d'autre domicile que celui de leurs maîtres pour tout ce qui les regarde ; mais il faut qu'ils ne ſoient ni ſous la puiſſance de perſonne, ni mariés : en cas de mariage, leur domicile eſt préſumé être dans le lieu où reſte leur famille, & lorſque le domeſtique a ſon pere, s'il n'eſt pas émancipé, ſon domicile eſt au lieu où demeure le pere.

Les matelots & patrons des barques n'ont d'autre domicile que la barque ou vaiſſeau qu'ils montent, à moins qu'ils n'aient quelque part une maiſon en propriété, ou à louage, où ils aient coutume de s'arrêter, & de ſéjourner dans les intervalles de leur courſe.

ARTICLE XI.

Dans ce dernier cas, pour mettre les acquéreurs en état de connoître s'il y a des oppoſitions ſur les immeubles fictifs qu'ils acquierent, les vendeurs *ſeront tenus de juſtifier* (1) de

leur domicile *pendant les trois dernieres années* (2), qui auront précédé la vente, *& de faire certifier ce domicile* (3), soit par le contrat de vente, soit par un acte séparé, passé par-devant Notaires, *& signé de deux témoins connus & domiciliés.* (4)

(1) *Seront tenus de justifier;* cette justification se fait par des attestations des voisins, comme tel a demeuré pendant trois années dans tel lieu & sur telle Juridiction.

On peut mettre dans le contrat de vente cette attestation, ou stipuler que le vendeur sera tenu de faire attester en bonne forme son domicile pendant les trois dernieres années.

Si l'acquéreur a négligé de faire cette stipulation en passant le contrat, sera-t-il ensuite fondé à demander qu'on lui donne cette attestation?

Je pense que oui, puisque, sans distinction, l'article ci-dessus y assujettit le vendeur.

(2) *Des trois dernieres années;* il n'est pas

pas nécessaire qu'on certifie que le domicile a été pendant trois ans dans tel lieu ; il suffit qu'on fasse attester que durant les trois dernières années le vendeur a été domicilié à tel & tel lieu, quoique dans différents Bureaux d'hypotheques, cela est indifférent, parce qu'on peut s'instruire des oppositions qu'il peut y avoir, du moment qu'on sait où le vendeur a été domicilié.

Si deux mois après l'opposition, formée de la part d'un créancier, le débiteur change de domicile, & qu'il vende un immeuble fictif, trois ans moins deux mois, après avoir certifié qu'il y a trois ans qu'il demeure dans tel lieu, que la vente soit exposée aux hypotheques & les lettres de ratification obtenues de suite, purgeroient-elles la créance de celui qui auroit ainsi formé opposition ? Non, parce qu'il suffit qu'elle ait été régulièrement formée, pour qu'elle doive subsister pendant les trois ans portés par l'Edit ; mais si elle est renouvellée ensuite, il faut que cela soit non dans le Bailliage où l'on avoit formé l'ancienne opposition, mais au Bail-

liage d'où dépend le nouveau domicile.

(3) *Et faire certifier ce domicile*; il ne ſuffit pas que le vendeur ſe qualifie de domicilié pendant trois ans dans tel lieu, il faut de plus qu'il le faſſe atteſter par deux témoins. Je penſe néanmoins que s'il rapportoit des actes qui établiſſent comme, pendant trois ans, il a eu ſon domicile dans tel lieu, cela doit ſuffire.

Obſervez que ſi les témoins qui atteſtent qu'un tel a été domicilié pendant trois ans dans tel lieu, rendoient une fauſſe atteſtation, que l'acquéreur auroit des dommages-intérêts contr'eux.

Pour ce qui eſt des débiteurs des rentes qui ſont un immeuble fictif, ils n'ont pas beſoin de s'informer, pour faire le rembourſement du capital, s'il y a ou non des oppoſitions aux hypotheques; parce que, quoiqu'il y en ait, cela n'empêche pas que le débiteur ne puiſſe validement faire le rachat de la rente ſans appeller les oppoſants; une rente conſtituée n'eſt immeuble que par fiction, & du jour

du rachat, la fiction ceſſe, & l'on ne peut plus ſuivre par hypotheque le capital de la rente ; il faut donc que le créancier, pour conſerver ſon droit en ſon entier, outre l'oppoſition aux hypotheques, forme encore une autre oppoſition entre les mains du débiteur de la rente, pour qu'il ne faſſe le rachat ſans l'appeller.

(4) *Deux témoins connus & domiciliés.* Il faut donc que ce ſoient ou des voiſins du vendeur, ou du moins de ſa Province, & qu'ils aient un domicile connu ; toute autre juſtification ſeroit nulle.

ARTICLE XII.

Lorſque les contrats d'acquiſition, les échanges, & autres actes tranſlatifs de propriété, contiendront des immeubles réels, des rentes foncieres, ſituées dans l'étendue de *pluſieurs Bailliages* (1) & Sénéchauſſées, les lettres de ratification ſeront ſcellées dans les Chancelleries établies par notre

préſent Edit, dans leſdits Bailliages & Sénéchauſſées ; faute de quoi, les acquéreurs ſeront ſujets aux hypotheques des créanciers & des vendeurs, pour raiſon des immeubles réels qui ſe trouveront ſitués dans l'étendue des Bailliages & Sénéchauſſées où les lettres de ratification n'auront pas été ſcellées ; & néanmoins, dans le cas de vente & autres actes tranſlatifs de propriété de fief & de ſeigneurie, qui s'étendroit dans pluſieurs Bailliages & Sénéchauſſées, les oppoſitions faites entre les mains du Conſervateur des hypotheques du Bailliage ou Sénéchauſſée où ſera ſitué *le chef-lieu* (2) deſdites terres & ſeigneuries, vaudront comme ſi elles étoient faites dans tous les Bailliages & Sénéchauſſées où reſſortiroient les dépendances deſdites terres, & les lettres de ratifica-

tion obtenues en icelui ſeulement, purgeront les hypotheques des créanciers du vendeur.

(1) *Pluſieurs Bailliages*; il auroit été plus ſimple d'ordonner qu'en pareil cas, l'on en uſeroit comme pour les cens; c'eſt-à-dire, que les oppoſitions ſeroient formées, & les lettres obtenues dans le Bailliage d'où dépend le domicile du vendeur; car en ordonnant qu'on fera ſceller les lettres dans chaque Bailliage ou Sénéchauſſée où il y a des fonds ſitués, c'eſt conſtituer les créanciers & l'acquéreur dans des frais plus conſidérables. Je connois des pieces de terre de très-petite contenue, qui dépendent de trois Bailliages royaux; pour conſerver ſon droit ſur un pareil fonds, ou le faire purger en ſon entier des hypotheques, il en coûte beaucoup plus.

Il n'eſt pas dit qu'on prendra des lettres dans chaque Bailliage, mais ſeulement qu'on les y fera ſceller; d'où l'on peut conclure qu'il ſuffit d'obtenir des lettres dans un Bailliage, &

qu'en les faisant sceller dans les autres Bailliages, cela doit suffire ; mais elles ne peuvent être scellées, qu'après que le contrat a resté exposé deux mois dans chaque Bailliage ou Sénéchaussée ; car quand même il auroit obtenu des lettres dans un Bailliage où le contrat auroit resté exposé pendant deux mois sans opposition, que dans le Bailliage où l'on présenteroit les lettres il n'y auroit pas d'opposition subsistante, il faudroit toujours y exposer le contrat, & qu'il y restât pendant deux mois, à peine de nullité des lettres ; parce que tel est créancier, qui attend, avant de former son opposition, qu'il y ait quelque vente d'exposée à tel Bailliage.

Pour ce qui est des encheres qui peuvent être faites en pareil cas ; *voyez ce que j'en ai dit sur la fin de l'art. IX.*

L'Edit ne décide rien sur le cas où il y auroit différentes oppositions dans différents Bailliages, & qu'il faudroit procéder à un ordre entre différents créanciers opposants ; mais comme ce seroit contre les regles de l'équité que, pour les mêmes créances, entre les mêmes parties, l'on procédât à deux

ou différents ordres, il me paroît que les créanciers doivent se pourvoir au Parlement, si les différents Bailliages où il y a eu des oppositions sont dans le ressort du même Parlement ; & au Conseil, au cas où les Bailliages soient du ressort de différents Parlements, pour faire attribuer à un Bailliage la connoissance des oppositions & procéder à l'ordre.

En procédant à l'ordre, s'il y a des créanciers opposants pour les biens situés dans le ressort d'un Bailliage, & non dans l'autre, on ne peut les allouer que sur les biens sur lesquels ils ont conservé leurs hypotheques ; ainsi, s'il s'élève des discussions à ce sujet, & qu'on n'ait pas distingué les prix des ventes, le Juge pourra ordonner une ventilation, & faire deux distributions du prix.

(2) *Chef-lieu* ; est ordinairement le château & principal manoir de la seigneurie ; il y a beaucoup de fiefs où il n'y a point de château, alors on prend quelquefois un domaine pour le chef-lieu, quelquefois c'est seulement une vieille tour ; dans d'autres

endroits, c'eſt une eſpece de terre, quelquefois une pierre au milieu d'une place.

Quand il s'agit d'un fief qui a été démembré, ainſi que la juſtice, & qu'il ſe trouve dans différents Parlements, mais que cependant le chef-lieu eſt connu aux termes de l'article ci-deſſus, il faut ſe pourvoir au Bailliage d'où dépend le chef-lieu, quand même ce qui ſeroit démembré ſeroit du reſſort d'un parlement différent.

ARTICLE XIII.

Les lettres de ratification ſeront taxées ſuivant le tarif annexé à notre préſent Edit.

ARTICLE XIV.

Le droit de deux deniers pour livre qui ſe paye pour l'enregiſtrement des décrets volontaires, continuera d'être perçu à notre profit, ſur le prix de chacune acquiſition, ſur laquelle il ſera obtenu des lettres de ratification.

ARTICLE XV.

Les Créanciers, (1) & tous ceux qui prétendront droit de privilége & hypotheque, à quelque titre que ce ſoit, ſur les immeubles, tant réels que fictifs de leurs débiteurs, de quelque nature que ſoient les immeubles, & en quelque lieu & coutume qu'ils *ſoient ſitués*, (2) ſeront tenus, à compter du jour de l'enregiſtrement du préſent Edit, de former leur oppoſition entre les mains des Conſervateurs créés par l'article 11, à l'effet, par les créanciers, de conſerver leurs hypotheques & priviléges, *lors des mutations* (3) de propriété des immeubles, & des lettres de ratification qui ſeront priſes ſur leſd. mutations par les nouveaux propriétaires.

(1) *Les Créanciers ; voyez ce que j'ai*

dit ſur l'art. VII. Sans être créancier, l'on peut même en certains cas former oppoſition ; comme ſi l'on a acquis un immeuble du même vendeur, pour conſerver l'hypotheque de la garantie due à raiſon de la vente.

Quoique le créancier d'une rente ſoit exactement payé, & que le débiteur ne faſſe que l'aliénation d'une petite portion de ſon bien, & en conſerve aſſez pour répondre du capital qu'il doit ; cela n'empêche pas qu'il n'ait droit de former oppoſition ſur ce qui eſt vendu, pour conſerver ſon hypotheque. *Voyez la note* 3, *art. VII.*

Si le vendeur étoit comptable envers le Roi, les lettres de ratification ne ſauroient rien opérer ; parce qu'on ne peut pas ſe ſervir contre lui de la grace qu'il accorde. *Voyez d'Héricourt, page* 169. *Voyez auſſi ce que j'en dis, note* 1, *art. XVII.*

(2) *Situés*, c'eſt-à-dire, du Royaume.

(3) *Lors des mutations*, ce n'eſt pas la mutation qui fait perdre l'hypotheque, il n'y a que le ſceau des lettres de ratification ; tandis qu'il n'y a pas des lettres, l'on doit en uſer comme on

le faiſoit avant l'Edit ; & juſqu'au ſceau des lettres, l'on peut former oppoſition, ainſi que je l'ai dit ailleurs.

ARTICLE XVI.

Les oppoſitions *dureront trois ans*, (1) pendant lequel temps ſeulement leur effet ſubſiſtera ; *pourront les créanciers les renouveller*, (2) même avant l'expiration dudit délai, pour la conſervation de leurs priviléges & hypotheques.

(1) *Dureront trois ans* ; ce délai eſt fatal, ſoit que l'oppoſant ſoit mineur ou majeur, libre d'agir, ou ſous la puiſſance d'autrui ; qu'il arrive ou non de décès, le temps court également. Et après les trois ans expirés, ſi l'on n'a pas renouvellé l'oppoſition, il faut la conſidérer comme ſi elle n'avoit jamais exiſté.

Mais ſi, pendant les trois ans, le débiteur a fait des ventes qu'on a fait ſceller à la charge des oppoſitions, l'hypotheque eſt alors conſervée pour trente ans.

Les oppositions faites aux ventes par décret des immeubles, si l'on a requis les intérêts, quoique la créance provienne d'un simple prêt, cela suffit pour les faire courir du jour de l'opposition. *Henris, tom.* 1, *liv.* 4, *chap.* 6, *quest.* 46.

En doit-il être de même pour une opposition formée pour conserver l'hypotheque ? Un arrêt du Parlement de Paris, du 23 mars 1707, a jugé que l'opposition au sceau d'un office & lettres de ratification de rente, ne faisoit pas courir les intérêts ; on doit en dire de même de celles dont nous parlons. *Voyez d'Héricourt, traité de la vente des Immeubles, pag.* 169, *& le traité des Intérêts, pag.* 159. Si l'opposant veut faire courir les intérêts, il faut qu'il fasse assigner le débiteur, & les requérir.

Cette opposition peut-elle empêcher la prescription de la créance sans autre demande ? Non, parce que, 1°. son effet n'est que de conserver les hypotheques, en cas de vente ; d'ailleurs, après trois ans, elle est comme non avenue ; 2°. pour interrompre la prescription, il faut une demande formée au domicile du débiteur &

qu'elle ſoit revêtue des formalités preſcrites par les ordonnances ; toute autre demande n'opere rien ; or, une oppoſition n'introduit pas une inſtance contre le débiteur, elle ne peut pas avoir, quant à ce, plus d'effet qu'une ſaiſie-arrêt, qui n'eſt pas regardée comme interruption de la preſcription. J'ai même obſervé ailleurs que les oppoſitions n'ont aucun effet pour interrompre la preſcription des hypotheques par la poſſeſſion de dix ans, avec titre & bonne foi entre préſents ; il en eſt de même de la preſcription de trente ou de quarante ans.

(2) *Pourront les créanciers les renouveller.* Si l'oppoſant a négligé de ce faire, & qu'on ait obtenu les lettres de ratification avant le renouvellement de l'oppoſition, elles ſont ſcellées purement & ſimplement comme s'il n'y en avoit jamais eu ; quand même le Conſervateur mettroit à la charge de telle oppoſition, cela ſeroit égal, parce qu'il ne peut donner effet à une oppoſition qui ne ſubſiſte plus ; il eſt vrai que par ſon omiſſion il annulle celles qui ſubſiſtent, mais c'eſt

à cause qu'il en répond en son nom ; & en punition de sa négligence.

Aux frais de qui sont les coûts de ces oppositions ? On les fait supporter au débiteur lorsqu'il vend des biens fonds pendant les trois ans ; s'il ne fait pas de vente, c'est autant de perdu pour le créancier opposant ; tel est l'usage qu'on m'a assuré être pratiqué dans les Siéges.

ARTICLE XVII.

Toutes les personnes, de quelle qualité qu'elles soient (1), même les *mineurs* (2), les interdits, *les absens* (3), *les gens de main-morte* (4), *les femmes en puissance de mari* (5), seront tenus de former opposition dans la forme ci-dessus, *sous peine de déchéance de leurs hypotheques*, (6), *sauf leur recours* (7), ainsi que de droit, contre les tuteurs & administrateurs qui auront négligé de former opposition.

(1) *Toutes les personnes, de quelle qualité qu'elles soient.* Il faut cependant

en excepter le Roi ; car les lettres de ratification ne peuvent opérer à ſon égard. *Voyez d'Héricourt, page 169.*

Doit-on conclure delà que, pour arrérage de la taille, l'on n'a pas beſoin de former oppoſition ?

Je ne le penſe pas : au contraire, je crois que le défaut d'oppoſition doit éteindre l'hypotheque & privilége du collecteur, même dans le pays cadaſtré ; car quoique ce ſoit une impoſition qui appartienne au Roi, néanmoins c'eſt le collecteur qui eſt à ſa place, qui paye pour le taillable, ſi ce dernier ne s'acquitte point. Il n'y a donc que lui qui ait droit de demander ; cependant, à ſon égard, la taille n'eſt que ſimple créance privilégiée ; pour conſerver ce privilége & hypotheque, le collecteur eſt obligé de former oppoſition comme les autres créanciers ; s'il le néglige, il perd ſon privilége & hypotheque.

Il en doit être de même pour les autres droits dus au Roi, qui ſont en afferme ou régie, comme pour centieme denier & autres droits de cette nature.

Les objets pour lesquels l'on n'est pas obligé de former opposition pour le Roi, sont ce qui est dû par les personnes qui ont eu le maniement des deniers royaux, comme Receveurs, collecteurs & autres; les ventes des immeubles que ces personnes font, quoique mises aux hypotheques & qu'on ait obtenu des lettres de ratification sans opposition, ne peuvent purger l'hypotheque de ce qui est dû du reliquat de leur gestion.

En doit-il être de même des ventes que font les cautions, qu'on oblige les personnes dont nous venons de parler, de donner?

Il paroît qu'il y a même raison de décider que le défaut d'opposition ne peut préjudicier au Roi, cependant l'usage est qu'on forme des oppositions aux hypotheques pour les ventes que les cautions peuvent faire.

Les cautions, pour la conservation de leurs recours contre le principal obligé, doivent former opposition, & si elles négligent de le faire, elles perdent l'hypotheque du recours.

Inutilement l'on diroit que le Roi n'est pas obligé de former opposition, qu'en

qu'en payant le reliquat ; l'on eſt ſubrogé à tous ſes droits ; parce que, 1°. c'eſt un privilége qui ne peut ſe communiquer ; 2°. l'article que nous expliquons, porte ſans aucune exception, *toute perſonne*, ce qui comprend les cautions comme les autres.

(2) *Mineurs.* Avant le préſent Edit l'on jugeoit, ainſi que le dit d'Héricourt, *Traité des Criées*, *page* 158, qu'en cas de ſaiſie réelle, l'Egliſe & les mineurs ne pouvoient être reſtitués contre le défaut d'oppoſition ; Mornac rapporte un arrêt du 7 mars 1558, par lequel l'on débouta un mineur des lettres de reſtitution qu'il avoit obtenues contre le défaut d'oppoſition, de la part de la mere du mineur qui étoit ſa tutrice, au décret d'un bien qui lui étoit hypothéqué. On a jugé de même aux grands jours de Clermont contre un mineur dont le tuteur étoit inſolvable, & contre lequel par conſéquent le recours en garantie du mineur étoit abſolument inutile. Un autre arrêt du 26 février 1726, n'eut aucun égard à la réclamation d'un mineur qui ne s'étoit point oppoſé

aux criées des biens de son pere, qui étoit son tuteur naturel, quoiqu'il n'eût pas d'autre tuteur pour le défendre ; la raison qu'en donne d'Héricourt, c'est qu'il est de l'intérêt public que ceux qui ont acquis des biens sur la foi de la Justice, ne puissent être inquiétés, sous quelque prétexte que ce soit, ni que ceux qui ont touché, en conséquence d'un jugement, ce qui leur étoit dû, soient obligés, plusieurs années après, de rapporter ce qu'ils ont reçu. La loi qui déclare que toute hypotheque est purgée par les lettres de ratification, étant conçue en termes généraux & sans aucune exception, doit avoir lieu contre le pupille comme contre le mineur : c'est un malheur pour eux, quand ceux qui sont chargés de leurs intérêts se trouvent insolvables ; mais ils ne perdent pas moins leur hypotheque.

Que doit-on décider si les mineurs ou pupilles n'avoient point de tuteur ? Je pense que cela seroit égal. *Voyez Pothier, traité de la Procédure civile, tome 2, page 231.*

Je ne pense pas qu'on suive ce que l'Auteur des Observations dit, que

les pupilles ne doivent pas perdre leurs hypotheques, ſous prétexte qu'il eſt plus avantageux pour eux de conſerver l'action en entier, que de leur accorder un recours contre un tuteur ſouvent inſolvable : cela eſt vrai en général, mais comme cela eſt contraire à la diſpoſition de l'Edit, il n'y a pas d'apparence que cela ſoit ſuivi dans la pratique. Remarquez que dans le reſſort du Parlement de Paris, on ne diſtingue pas entre le pupille & le mineur, & la preſcription ne court ni contre le pubere ni contre l'impubere ; on ſuit les mêmes regles pour les uns que pour les autres.

Obſervez que ce que nous venons de dire n'a lieu que pour les hypotheques ſur autre que ſur le tuteur, car ſi ce dernier vend lui-même ſes héritages, comme le mineur n'a alors perſonne qui veille à la conſervation de ſes droits, l'on juge que le défaut d'oppoſition ne préjudicie point au mineur, que ſon hypotheque n'eſt pas purgée par les lettres de ratification. *Voyez mes notes ſur l'art. XXXII.*

(3) *Les abſents.* Quand il eſt queſ-

tion de la prescription de dix ans ; l'on regarde dans le ressort du Parlement de Paris comme absents ceux qui ne restent pas dans le même Bailliage. A Toulouse, ceux qui ne sont pas dans le Royaume, au cas dont nous parlons, les absents n'ont aucune espece de privilége, quand même cela seroit pour le service de l'Etat, comme Ambassadeur, Consul de la Nation, ou autres ; le défaut d'opposition leur fait également perdre les hypotheques de leurs créances, comme aux présents.

(4) *Les gens de main morte.* C'est-à-dire, les Corps & Compagnies ecclésiastiques, les Corps de Villes, Bourgs, Villages, les Colleges, les Hôpitaux, & généralement toutes les Communautés, tant laïques qu'ecclésiastiques ; tous sans exception sont obligés de former opposition, à peine de perdre leurs hypotheques.

(5) *Femmes en puissance de mari.* Quand celui-ci néglige de pourvoir à la sureté des biens dotaux de la femme & à la conservation de ses droits & actions, il est responsable de la perte

que sa négligence peut occasionner à sa femme, ainsi il doit l'indemniser.

Il n'y a cependant que ce qui est dotal à la femme, qui soit à la charge du mari pour la conservation, & non ce qui lui est paraphernal ou extradotal.

Par le droit romain, la dot est ce que la femme, ou autre pour elle, apporte & baille à son mari, soit en argent comptant ou en effets mobiliers, soit en immeubles, soit en droits & actions; de sorte que le mari jouit de tout cela, & en fait les fruits siens durant le mariage.

Quand la dot consiste en meubles & effets mobiliers, le mari en est censé propriétaire, & peut en disposer de la maniere qu'il juge à propos.

Si la dot consiste en droits & actions, le mari est tenu d'en faire les poursuites, & si par sa négligence, faute d'avoir formé opposition aux hypotheques, ou d'avoir fait les diligences en temps & lieu, il les laisse perdre, quoiqu'il n'ait rien reçu, il est tenu à la restitution envers sa femme, de même que s'il en avoit été payé: *in rebus dotalibus virum præstare oportet*

tet tam dolum quàm culpam, quia causâ suâ dotem accepit, sed etiam diligentiam præstabit, quam in suis rebus exhibet, in rebus. ff. de jure dotium.

Quand les créances ne sont pas dotales à la femme, mais paraphernales, c'est à elle à former opposition ; si elle le néglige, elle ne peut prétendre aucun recours contre le mari.

Dans le pays de coutume, les effets & droits mobiliers de la femme qui lui appartiennent, soit avant son mariage, soit après, par succession ou autrement, entrent en communauté, s'il n'y a convention ou stipulation contraire dans le contrat de mariage, & le mari en est le maître ; de sorte que la femme ne peut disposer d'aucune chose ; tout cela regarde le mari, qui est présumé avoir ses titres en sa possession ; s'il néglige de faire les poursuites nécessaires, & s'il laisse perdre les hypotheques, faute d'y avoir formé opposition ou prescrire la créance, il est tenu d'en indemniser la femme ou ses héritiers, suivant la disposition de l'art. 93 de la Coutume de la Marche.

Ce que je viens de dire ne doit avoir lieu que pour les créances dues à la

femme, & dont le mari doit faire le recouvrement ; si c'est le mari qui ait vendu, j'établirai sur l'art. XXXII, que la femme ne perd pas la restitution de sa dot faute de former opposition.

(6) *Sous peine de déchéance de leurs hypotheques.* Cette peine ne s'étend point à tous les immeubles du débiteur principal, ce n'est que sur le fonds qui a été vendu ; & qu'on a fait passer aux hypotheques, sans opposition de la part du créancier, ainsi qu'il résulte de l'art. XV ci-dessus : elle est conservée en son entier sur le surplus des biens, sans que les autres créanciers, soit antérieurs ou postérieurs, puissent se prévaloir de ce défaut d'opposition, contre celui qui a négligé ses droits ; parce que chacun est le maître de se départir de son hypotheque sur tel fonds, & de la conserver sur le surplus.

(6) *Sauf leur recours.* Il est dû, 1°. à la femme contre son mari, pour les sommes dotales qu'il laisse perdre faute de former opposition, mais non pour les paraphernales, ainsi que je viens de l'observer.

Aux mineurs contre les tuteurs & administrateurs ; mais pour cela je penſe qu'il faut que le tuteur ou curateur ſoit régulierement nommé ; celui qui agit ſans avoir de qualité (j'en excepte les pere & mere, parce que la loi leur attribue de droit la tutelle) je ne penſe pas qu'il ſoit tenu de ce défaut.

Que doit-on dire ſi le pupille n'a ni pere ni mere, & qu'on ne lui ait point nommé de tuteur ?

Quelque favorable que ſoit ſa poſition, je penſe qu'il perd également ſes droits. *Voyez ce que j'ai dit ci deſſus, note* 1, *au mot Mineur.*

3°. Les titulaires d'un bénéfice répondent de ce qu'ils laiſſent preſcrire.

4°. Il en eſt de même des adminiſtrateurs des Hôpitaux, Syndics des Communautés & autres.

Obſervez que, pour qu'il y ait lieu à ce recours, il faut que la ſomme perdue fût dans le cas d'être allouée, ſi l'on avoit formé oppoſition ; car s'il étoit démontré que les ſommes antérieures avoient abſorbé le prix de la vente, l'on ne pourroit rien imputer

imputer à celui qui auroit négligé de former opposition, ainsi qu'il résulte de la disposition de l'art. XXVII de l'Edit de 1771, qui ne déclare le conservateur garant de ces omissions, qu'autant que l'opposant auroit été alloué en rang utile. Les administrateurs & autres doivent jouir du même privilége.

ARTICLE XVIII.

Les Syndics & les Directeurs des *créanciers unis* (1) pourront s'opposer, audit nom; & par cette opposition ils conserveront les droits de tous lesdits créanciers.

(1) *Créanciers unis.* Il faut que le contrat d'union soit passé, & qu'il y ait des Directeurs ou Syndics de nommés; car si l'union n'étoit pas faite, & qu'il plût à un particulier de se dire Syndic des créanciers, sans l'être réellement, l'opposition ne pourroit valoir que pour lui.

Les unions se font entre les créan-

ciers d'un homme obéré de dettes, pour agir de concert, à l'effet de parvenir au recouvrement de ce qui leur eſt dû, & empêcher que les biens de leur débiteur ne ſe conſomment en frais par la multiplicité & la contrariété des procédures.

Lorſqu'on forme une oppoſition au nom des créanciers unis, il n'eſt pas néceſſaire de faire mention des ſommes qui ſont dues à chaque créancier; il ſuffit de déclarer que les créanciers unis pour la conſervation de leurs droits, forment oppoſition aux ventes qui pourront être faites.

ARTICLE XIX.

Entre les créanciers oppoſants (1) les privilégiés ſeront les premiers payés (2) ſur le prix deſdites acquiſitions: après les privilégiés acquittés, *les hypothécaires ſeront colloqués ſuivant l'ordre (3)* & le rang de leurs hypotheques, & s'il reſte des deniers après l'entier payement deſdits créanciers privilégiés &

hypothécaires, la distribution s'en fera par *contribution* entre les créanciers *chirographaires* (4) opposants, par préférence aux créanciers privilégiés ou hypothécaires qui auroient négligé de faire leur opposition.

(1) *Entre les créanciers opposants.* Il suit que tout ce qui a été fait dans le contrat de vente, entre le vendeur & l'acquéreur, pour ce qui est des délégations ou atermoiement du prix, est regardé comme non avenu; si l'acquéreur a acquis pour se payer d'une dette, & qu'il expose le contrat aux hypotheques, il est obligé de former opposition comme un autre créancier; s'il ne le fait pas, il perd le droit de se faire allouer lors de la distribution du prix, par la raison que la loi oblige, sans exception, tous ceux qui ont des hypotheques, de former opposition aux lettres qui les purgent, à peine de les perdre, lorsqu'il y a d'autres créanciers opposants; *voyez ce que j'en ai dit, n°. 2, art. premier.*

Si l'acquéreur s'est chargé de payer

des anciennes dettes du vendeur ; quoique les créanciers aient accepté les délégations, s'il n'y a pas d'oppoſition de formée de leur part, les lettres de ratification purgent une pareille créance, ou du moins l'on n'a pas égard aux délégations, & le prix de la vente eſt diſtribué entre les créanciers oppoſants, quoique poſtérieurs en hypopheques, comme s'il n'y avoit pas des délégations : elles ſont regardées comme non avenues à l'égard des créanciers oppoſants. *Voyez la note* 3, *art.* VII.

On n'a pas non plus égard aux délais que le vendeur peut avoir accordés pour le paiement du prix, quand même cela ſeroit ſans intérêt ; en expoſant par l'acquéreur ſon contrat, il dépouille les créanciers de leurs hypotheques, & du droit qu'ils avoient ſur le fonds ; or, cela ne peut ſe faire qu'autant qu'il conſigne le prix ; car en prenant des lettres, il contracte l'obligation de rapporter l'entier prix, ſans avoir égard aux termes, pour être diſtribué, comme s'il étoit queſtion d'une vente forcée. L'on en uſe avec lui, comme on fait

vis-à-vis celui qui a fait des encheres pour la vente d'un bien saisi réellement, & quoiqu'il soit créancier de la majeure partie du prix, qu'il soit évident qu'il sera alloué en rang utile, on peut le contraindre à consigner. C'est ainsi qu'on le pratiquoit pour le décret volontaire, avant le présent Edit, & les mêmes regles doivent continuer d'être observées.

Pour éviter la consignation, l'on a introduit de stipuler dans le contrat de vente, que le prix ne sera payé qu'après que les oppositions seront vuidées; l'on dispense en ce cas l'acquéreur de la consignation, & le Receveur ne peut prétendre de consignation; *voyez* l'arrêt du 24 Décembre 1778, dont je rapporte les dispositions à la fin des notes de l'art. XIX.

La dot ni le douaire non échus n'étant pas purgés, l'acquéreur ne pourroit-il pas se faire un moyen de ce que dans le contrat de vente il doit payer les anciens créanciers qui sont antérieurs à l'hypotheque de la dot, & du douaire; tandis qu'on l'oblige à consigner & distribuer le prix pour payer les créanciers qui sont après

l'hypotheque de la dot & du douaire, pour lesquels l'on pourra l'inquiéter, non obstant ses lettres ? Je ne le pense pas : c'est à lui, avant d'obtenir les lettres, à faire mettre en regle les anciens créanciers, ou à rester dans le droit commun, c'est-à-dire, ne pas prendre des lettres & encourir les événements.

(2) *Les privilégiés seront les premiers payés.* Dans tous les temps on l'a ainsi pratiqué.

Le privilége est un droit que la qualité de la créance donne à certains d'être préférés aux autres créanciers, quoique antérieurs, même en hypotheque ; entre les créanciers privilégiés, la préférence ne se régle point sur la date d'une obligation, mais sur le plus ou le moins de faveur de la créance.

1°. Les frais funéraires non excédants ce qu'on est en usage de payer, sont alloués, (lorsqu'il n'y a pas des meubles pour les payer) en premier rang sur les immeubles.

2°. Les arrérages des cens & surcens, & rentes foncieres, seigneuriales sont ensuite alloués, tant

pour le principal que pour les intérêts.

Le Parlement de Toulouse les alloue par préférence à la dot de la femme.

3°. Dans le pays d'Etat, la taille est allouée au même rang que la censive ; mais dans celui d'Election, la taille n'a de privilége que sur les meubles & fruits.

4°. Les rentes foncieres sont ensuite allouées.

5°. Si l'on a vendu un domaine avec les fruits pendants, ceux qui ont fait des avances pour la culture & pour la semence, sont payés sur la valeur des fruits avant le propriétaire du fonds, parce que ce n'est que par leur travail que les fruits sont provenus. *Arrêt du* 8 *mars* 1608, *rapporté par Tronçon sur l'article* 231 *de la Coutume de Paris.* Si c'est une maison qu'on ait vendue, qui ait été réparée ou reconstruite depuis peu, les entrepreneurs & les ouvriers ont un privilége pour les constructions & réparations qu'ils ont faites ; mais il ne s'étend pas sur le fonds ; c'est-à-dire, qu'en vertu de leur privilége, ils ne

peuvent emporter la valeur du fonds sur lequel le bâtiment eſt aſſis ; alors il faut faire ventiler le montant des réparations ; & ce qui reſte dû de plus à l'entrepreneur ou ouvriers, ne peut être payé par privilége, mais par concurrence ; *Baſnage, Traité des Hypotheques, chapitre 14, page 290 & ſuivantes. Denifart, au mot Privilége.*

Ceux qui ont prêté de l'argent pour réparer une maiſon, doivent être préférés pour l'augmentation du prix auquel les réparations ont donné lieu, aux créanciers hypothécaires, quoique antérieurs. *Voyez les notes ſur l'article VI.*

Le 18 Août 1766, eſt intervenu arrêt de réglement, concernant le privilége des architectes, entrepreneurs & ouvriers, ou ceux qui prêtent de l'argent pour payer les ouvriers, lequel porte » ce jour la Cour, toutes » les Chambres aſſemblées ; en délibérant ſur le compte rendu par » MM. les Commiſſaires, de leur » travail, au ſujet du Réglement » concernant les priviléges des ouvriers, a arrêté & ordonné que

„ les architectes, entrepreneurs,
„ maçons, & autres ouvriers, em-
„ ployés pour édifier, reconſtruire
„ ou réparer des bâtiments quelcon-
„ ques, ne pourront prétendre être
„ payés par privilége & préférence
„ à d'autres créanciers, du prix de
„ leurs ouvrages, ſur celui des bâ-
„ timents qu'ils auront édifiés, reconſ-
„ truits ou réparés à l'avenir, à comp-
„ ter du jour de la publication du
„ préſent arrêt, qu'autant que par
„ un expert nommé d'office par le
„ Juge ordinaire, à la requête du pro-
„ priétaire, il aura été préalablement
„ dreſſé procès-verbal, à l'effet de
„ conſtater l'état des lieux, relative-
„ ment aux ouvrages que le propriéé-
„ taire déclarera avoir deſſein de fai-
„ re, & que les ouvrages, après leur
„ perfection, auront été reçus dans
„ l'année par un expert pareillement
„ nommé d'office par ledit Juge, à la
„ requête, ſoit du propriétaire, ſoit
„ des ouvriers, collectivement ou
„ ſéparément, en préſence les uns
„ des autres, ou eux duement appel-
„ lés par une ſimple ſommation,
„ deſquels ouvrages ladite réception

„ ſera faite par ledit expert, par un
„ ou pluſieurs procès-verbaux, ſui-
„ vant l'exigence des cas; lequel ex-
„ pert énoncera ſommairement les
„ différentes natures d'ouvrages qui
„ auront été faits, & déclarera s'ils
„ ont été bien faits, & ſuivant les
„ regles de l'art. Permet au Juge or-
„ dinaire de nommer, ſuivant ſa pru-
„ dence, pour ledit procès-verbal de
„ réception, le même expert qui au-
„ ra fait la premiere viſite: ordonne
„ pareillement qu'à l'avenir ceux qui
„ auront prêté des deniers pour payer
„ ou rembourſer les ouvriers des
„ conſtructions, reconſtructions &
„ réparations par eux faites, ne pour-
„ ront prétendre à être payés par pri-
„ vilége & préférence à d'autres
„ créanciers, qu'autant que par leſ-
„ dites conſtructions, reconſtruc-
„ tions & réparations, les formalités
„ ci-deſſus preſcrites auront été ob-
„ ſervées, que les actes d'emprunt
„ auront été paſſés pardevant Notai-
„ res & avec minute, & feront men-
„ tion que les ſommes prêtées ſont
„ pour être employées auxdites conſ-
„ tructions, reconſtructions & répa-

„ rations ou rembourſement des ou-
„ vriers qui les auront faites, & que
„ les quittances des paiements déſ-
„ dits ouvrages porteront déclara-
„ tion & ſubrogation au profit de ceux
„ qui auront prêté leurs deniers, leſ-
„ quelles quittances ſeront paſſées
„ pardevant Notaires, & dont il y
„ aura minute, ſans qu'il ſoit néceſ-
„ ſaire de devis & marché, ni autres
„ formalités que celles ci-deſſus preſ-
„ crites : ordonne en outre que le
„ préſent arrêt ſera imprimé, lu,
„ publié & affiché par-tout où beſoin
„ ſera, & copies collationnées, en-
„ voyées aux Bailliages & Sénéchauſ-
„ ſées du reſſort, pour y être lu, pu-
„ blié & enregiſtré; enjoint aux Subſ-
„ tituts du Procureur Général du
„ Roi, d'y tenir la main, &c. Fait
„ à Paris, en Parlement, toutes les
„ Chambres aſſemblées, le 18 août
„ 1766.„

Lorſque le vendeur d'une maiſon ſe trouve en concurrence avec celui qui a prêté pour la reconſtruction, qui doit être préféré ? Un arrêt du Parlement de Paris, du 29 juillet 1689, a jugé qu'ils devoient concourir, & qu'à cet effet l'on feroit une

ventilation par experts, de la valeur du ſol & des améliorations, pour colloquer le vendeur & le créancier, à proportion & ſuivant le prix de la vente. *Voyez M. Leprêtre, cent. 4, chap. 4; Gouget, Traité des Hypotheques, page 637, 8.*

Remarquez que l'ouvrier qui a amélioré un héritage pour prétendre le privilége, doit former ſa demande dans l'année de la perfection de l'ouvrage, parce qu'après l'année la fin de non-recevoir eſt acquiſe, à moins qu'il n'y ait un marché ou obligation pardevant Notaires, faite dans l'année; un titre ſous ſeing privé ne ſuffiroit pas pour conſerver le privilége, quoique valide pour contraindre le débiteur à payer. *Voyez Pothier, Traité des Hypotheques*, qui obſerve qu'entre pluſieurs créanciers, même privilégiés, dont les créances ont pour objet différentes eſpèces de réparations faites pour la conſervation d'un même héritage, le plus ancien d'entr'eux n'eſt point préféré aux autres, parce que les priviléges s'eſtiment par la cauſe & non par le temps, *privilegia æſtimantur non ex tempore ſed ex cauſa.*

(3) *Les hypothécaires ſuivant leur ordre.* Il y a, ainſi que j'ai déjà dit, des créanciers qui ſont hypothécaires & privilégiés ; par exemple, celui qui a vendu ſon fonds & qui n'a pas été payé, eſt préféré ſur le prix du même fonds aux autres créanciers, quoique antérieurs en hypotheques, & il eſt alloué comme créancier privilégié ; on ne doit donc pas alors regarder la date de l'hypotheque.

Après les créances privilégiées, on alloue les anciennes obligations, pourvu qu'elles ſoient légitimement dues & non preſcrites.

De ce que nous venons de dire que les anciennes obligations paſſent avant les poſtérieures, il s'enſuit qu'une obligation faite avant midi, doit paſſer avant celle qui n'eſt datée que d'après midi.

Que doit-on dire, ſi une obligation & une ſentence portant hypotheques, étant l'une & l'autre du même jour, lorſqu'il eſt dit dans l'obligation qu'elle a été faite avant midi & que la ſentence ne fait pas mention de l'heure qu'elle a été rendue ? Je penſe que ces créanciers doivent venir

en concurrence, parce que les ſentences ſe rendent preſque toujours le matin.

Obſervez qu'une obligation où il ſeroit dit qu'elle a été paſſée à huit heures du matin, ne doit pas avoir de privilége ſur celle où il eſt ſimplement énoncé avant midi; car dans le doute de ſavoir laquelle eſt la premiere, on les fait venir toutes en concurrence, quand ce ſeroit le même Notaire qui auroit recu l'une & l'autre obligation, & que l'une ſe trouveroit inſcrite ſur le répertoire du Notaire plutôt que l'autre; parce que cette circonſtance ne forme qu'une légere préſomption, & non une preuve certaine que l'obligation qui eſt inſcrite la premiere, ait été paſſée avant celle qui n'eſt inſcrite qu'après, n'étant pas impoſſible que le Notaire, en les inſcrivant l'une & l'autre ſur ſon répertoire, ait commencé par celle qui avoit été paſſée la derniere, & dans l'incertitude, l'on doit les faire paſſer en concurrence.

Mais dans le pays où les Notaires tiennent des regiſtres, & où les actes ſont inſcrits à meſure qu'ils ſont re-

cus, nul doute qu'on ne doive accorder la préférence au premier inscrit sur le registre, quoique de la même date, parce qu'alors il n'y a plus d'incertitude pour savoir lequel a été consenti le premier : il en doit être de même pour les sentences.

Les actes où l'heure n'est point marquée, sont réputés faits après midi. *Voyez les Arrêtés de M. de la Moignon, tit. des Hypotheques, art. 11*, ce qui a lieu, quand même l'un des créanciers offriroit la preuve par témoins comme son obligation avoit été faite avant celle de son concurrent ; car si la preuve ne paroît pas des actes, l'on n'admet pas celle par témoins, & alors ces deux créanciers partagent ce qu'il y a pour eux.

La Jurisprudence du Parlement de Paris est de n'allouer le créancier qui ne produit qu'une seconde expédition de l'acte qui donne hypotheque, que du jour que cette expédition a été tirée, afin de prévenir la fraude des débiteurs, qui, pour tromper les créanciers, faisoient, par collusion, paroître d'anciennes dettes, dont les créanciers avoient été payés, & dé-

roboient la connoiſſance du paiement, en repréſentant une ſeconde expédition à la place de la premiere, qui avoit été rendue au débiteur, & ſur laquelle étoit miſe la quittance du paiement. *Voyez Pothier, Traité des Hypotheques, page* 205 ; lequel obſerve néanmoins que les créanciers du défunt qui ne produiſent qu'une ſeconde expédition, quoique délivrée après ſa mort, ſont préférés aux créanciers de l'héritier.

Suivant un acte de notoriété du Châtelet de Paris, du 13 juin 1721, rapporté par Deniſart, on fait une différence pour ce qui eſt du rapport de la groſſe, entre les contrats & actes paſſés devant Notaires, d'avec les jugements qui émanent de l'autorité des Juges. Quoiqu'on ne rapporte qu'une ſeconde groſſe d'un jugement, l'hypotheque ne varie point, & l'on n'a nul égard au temps que la groſſe eſt délivrée ; de ſorte que c'eſt du jour que le jugement a hypotheque qu'on alloue la créance, quoiqu'on ne rapporte qu'une ſeconde ou autre expédition délivrée long-temps après.

Deniſart, en ſes remarques ſur cet acte,

acte, obſerve que quand il s'agit d'un contrat de mariage, d'une donation ou d'un partage, l'on n'a pas non plus égard ſi c'eſt une ſeconde ou autres ſubſéquentes groſſes, & qu'on alloue la créance du jour que l'hypotheque a été acquiſe.

Pour ce qui eſt des obligations conſenties par un mineur, elles ont hypotheque du jour qu'elles ont été paſſées; ſi le mineur les a ratifiées, ou qu'il ait laiſſé paſſer le temps de la reſciſion ſans les attaquer; *Arrêt du 23 juillet 1664.* Ainſi on doit les allouer non du jour qu'elles ont été ratifiées, mais du jour qu'elles ont été faites.

A l'égard des intérêts, dans le reſſort du Parlement de Paris, ils ſont alloués au même rang que le capital, quoiqu'ils ne ſoient dûs qu'en conſéquence d'une condamnation prononcée par ſentence, pour une ſimple créance.

M. le Camus d'Houlouve, *en ſon Traité des Intérêts*, 241, dit qu'on fait une exception pour l'Auvergne, & qu'on n'y alloue les intérêts qu'après les capitaux; c'eſt une erreur, car dans cette Province, comme ailleurs,

on y alloue les intérêts au même rang que le capital : je l'ai toujours vu pratiquer ainſi.

Au Parlement de Toulouſe, les intérêts ne ſont alloués qu'en dernier rang & après toutes les ſommes principales, contre la diſpoſition du droit romain, en la Loi *Lucius Titius*, *ff. qui potior in pign. hab.* On en excepte cependant de la regle qui ne fait allouer les intérêts qu'au dernier rang, ceux de certaines dettes privilégiées, comme ſont les intérêts des dots qui ſont alloués au même rang que les capitaux ; les intérêts du précaire ou du prix des choſes vendues, ſont auſſi alloués au même rang que le principal ſur la vente ſéparée du fonds : les intérêts & dépens payés par la caution, parce qu'ils ſont à ſon égard un ſort principal.

Il en eſt de même des intérêts des légitimes & des droits ſucceſſifs, parce qu'ils tiennent lieu de fruits.

S'il y a pluſieurs créanciers de ſubrogés aux hypotheques d'une même créance, dont ils ont chacun, en différent temps, acquitté une partie, ces créanciers ſont tous colloqués au

même rang, & l'on n'a aucun égard à la priorité de leur subrogation ; parce que ce n'est pas de leur chef qu'ils sont colloqués, mais comme subrogés aux droits de tel.

L'on en excepte cependant le cas où le créancier n'a subrogé à sa dette que pour une partie ; alors, quoique l'hypotheque provienne du même acte, le créancier est alloué avant ceux qui sont subrogés à une partie de la créance ; parce que celui qui subroge pour partie est censé se réserver une préférence pour ce qui lui est resté dû. *Voyez Renusson, Traité de la Subrogation ; Pothier, des Hypotheques, pag.* 211. Observez que cette préférence ne passe pas à un tiers qui est le dernier subrogé, lequel ne vient qu'en concurrence avec les autres subrogés.

Il arrive quelquefois que différents créanciers ont leurs hypotheques qui naissent du même acte ; par exemple, un contrat de mariage forme une hypotheque, en faveur de la femme, pour sa dot & pour son douaire, & en faveur des enfants des pere & mere donateurs qui y sont dotés ; qui doit être préféré ? On donne hypotheque à la dot avant

le douaire ; mais les enfants légitimaires doivent être préférés pour leur légitime, quoique réglée par le même acte, à leur belle-sœur, à moins que l'hypotheque de celle-ci ne remonte au-delà du jour du mariage. *Voyez Soulages, des Hypotheques dans le répertoire de Jurisprudence, tome 35, page 129* ; il est néanmoins dit que, lorsque le pere a reconnu la dot de sa belle-fille, elle doit être allouée avant les légitimes.

Quant aux autres conventions matrimoniales, elles ne viennent qu'après le douaire. *Voyez Pothier, Traité des Hypotheques.*

En procédant à un ordre d'hypotheque, il faut encore examiner, 1°. s'il n'y a pas prescription ; 2°. département ; 3°. novation.

En premier lieu, celui à qui il est dû un contrat de rente ou autre créance ayant hypotheque depuis plus de 30 ans, s'il s'est contenté d'une ratification sous seing privé, elle a bien l'effet d'interrompre la prescription vis-à-vis du débiteur ; mais à l'égard des autres créanciers qui ont intérêt que la créance soit prescrite, une pareil-

la ratification n'eſt d'aucune utilité ſi elle n'a une date aſſurée antérieurement à l'accompliſſement de la preſcription, ſoit par le contrôle ou par le décès de quelqu'un de ceux qui l'ont ſouſcrit; d'où il ſuit qu'on ne doit pas allouer un tel créancier du jour de la date de ſon premier titre, puiſqu'il a perdu l'hypotheque; mais du jour que la ratification eſt reconnue en juſtice.

Que devroit-on décider ſi celui qui n'a qu'une ratification ſous ſeing privé, a des preuves que la rente a été ſervie? Si ces preuves ſont ſuffiſantes pour interrompre la preſcription, il ne peut être douteux qu'elles le ſont auſſi pour conſerver l'hypotheque. *Voyez Pothier, Traité des Obligations, nomb.* 658.

En pays de Droit écrit les hypotheques étant éteintes par la preſcription de dix ans entre préſents, ainſi que nous l'avons obſervé ailleurs, ſi un acquéreur expoſe aux hypotheques une vente après avoir joui, avec titre & bonne foi, dix ans, les oppoſitions que pourroient former des créanciers qui auroient laiſſé preſcrire leurs hypotheques, ne pourroient rien opérer.

hypotheques ne pourroit avoir aucun effet ſur le prix d'une pareille vente, quoiqu'on obligeât l'acquéreur à le conſigner.

Il n'en eſt pas de même d'un créancier qui a ſigné un contrat comme témoin, dans lequel il eſt fait mention que la choſe vendue eſt libre de toute hypotheque, quoiqu'il n'ait pas proteſté contre ; cela ne le prive pas de ſon hypotheque, à moins qu'il n'y ait de dol de ſa part ; *voyez Charondas, en ſes réponſes, liv.* 7, *chap.* 217 ; *Maynard, liv.* 8, *chap.* 7.

L'on en excepte auſſi ce qui eſt fait en contrat de mariage, de la part des parents ; parce que, comme ils n'aſſiſtent à un pareil acte que pour l'agréer & pour l'autoriſer par leur préſence, ni leur ſignature, ni leur préſence ne les prive pas des droits d'hypotheque qu'ils peuvent avoir ſur les biens qui ſont donnés aux contractants, à moins qu'il n'y ait de dol de leur part ; *voyez Pothier, Traité des Hypotheques, pag.* 243. parce que l'on diſtingue entre les perſonnes qui interviennent dans un acte comme

partie,

partie, d'avec celles qui y viennent comme témoins; les premières étant intéreſſées dans l'acte, elles perdent les hypotheques qu'elles n'ont pas déclarées; au lieu que les ſecondes ne faiſant que l'office d'ami, pour aſſurer ſeulement la vérité de ce qui s'eſt paſſé entre les contractans, l'on ne peut rien induire de leur ſignature.

Non ſeulement un créancier peut ſe départir de ſon hypotheque, en intervenant dans le contrat d'aliénation, mais encore en permettant à ſon débiteur d'aliéner tels héritages; cela a le même effet que s'il intervenoit dans l'acte d'aliénation, pourvu que cela ait été fait ſous les mêmes conditions auxquelles le créancier a conſenti à l'aliénation. Si, au lieu, par le débiteur, de vendre la choſe hypothéquée, & pour laquelle ſon créancier lui avoit donné ſon conſentement, il la donne par donation entre-vifs, on doit en ce cas décider que l'hypotheque n'eſt pas éteinte, parce qu'il y a lieu de préſumer que le créancier, en permettant la vente de la choſe hypothéquée, a eu en vue que le débiteur en employeroit le prix,

ou à payer d'autres dettes, ou à acquérir d'autres biens qui lui répondroient de sa dette, & qu'en permettant de vendre, il n'a pas entendu promettre de donner.

L'hypotheque est encore éteinte, lorsque le créancier a convenu avec le débiteur qu'au lieu de l'hypotheque qu'il avoit sur ses biens, il lui donneroit une caution pour sûreté de sa dette, & que cela a été accepté par le créancier.

En troisieme lieu, s'il y a eu novation à l'hypotheque, parce que la novation éteint le privilége & l'hypotheque.

Dans l'ancien droit romain on présumoit facilement qu'on avoit voulu faire novation; mais suivant la nouvelle constitution de Justinien, *loi dern. cod. de novat.* la volonté de faire novation doit être expressément déclarée, sans quoi il n'y en a pas.

Il n'y a que ceux qui peuvent valablement recevoir, qui puissent faire novation; ainsi un mineur, un interdit, une femme en puissance de mari ne peuvent faire de novation, quoiqu'ils perdent leur hypotheque,

faute de former opposition.

A l'égard de la délégation, elle fait une novation ; en sorte que si la personne déléguée s'est obligée valablement envers le créancier, le déléguant est pleinement libéré envers ses créanciers, & l'on ne peut avoir aucun recours contre l'ancien créancier, à moins que cela n'ait été expressément convenu avec réserve de l'hypotheque.

S'il n'y a qu'un créancier opposant, que sa créance absorbe le prix de la vente, alors il n'a pas besoin de faire ordonner la consignation ; il peut demander que l'acquéreur soit tenu de lui payer le prix en diminution de son dû.

S'il a différens titres de créance, dont certains antérieurs & les autres postérieurs aux autres créances, que ce qui seroit payé ne soit pas suffisant pour remplir l'entier dû, de quelle manière faudroit-il faire l'imputation du paiement ? sera-ce sur les créances antérieures ou sur les postérieures ?

De droit, l'imputation se fait toujours sur les créances les plus ancien-

nes, à moins que cela n'ait été autrement ſtipulé entre les parties intéreſſées ; mais comme en pareil cas il ne peut y avoir de ſtipulation, je penſe, qu'il y ait ou non d'ordre de fait, qu'on doit toujours regarder un pareil paiement comme s'il avoit été fait en conſéquence d'un ordre, & qu'il s'impute ſur les plus anciennes créances, quand même le créancier, en le recevant, auroit déclaré que c'eſt pour imputer ſur la créance la moins onéreuſe & la moins privilégiée, puiſque l'article ci-deſſus, ordonnant la diſtribution du prix ſuivant l'ordre des hypotheques, décide, du moins tacitement, qu'un pareil paiement doit être imputé ſur les créances les plus anciennes ; *voyez le Répertoire univerſel, au mot Imputation*, où il eſt dit que quand le créancier ſe paye par lui-même du prix d'une choſe qui lui étoit hypothéquée, & qu'il la fait vendre, on ſuit pour l'imputation les deux regles ſuivantes.

1°. L'imputation doit en pareil cas ſe faire ſur la créance à laquelle la choſe étoit hypothéquée, quand même l'intérêt du débiteur exigeroit que

cette imputation ſe fît ſur une autre créance.

2°. Quand la choſe vendue eſt hypothéquée à pluſieurs créanciers, l'imputation ſe fait ſur la créance, dont le droit d'hypotheque eſt le plus conſidérable : ainſi, lorſqu'une des créances a une hypothéque privilégiée, & que les autres n'ont qu'une hypotheque ſimple, l'imputation doit ſe faire en premier lieu ſur la créance dont l'hypotheque eſt privilégiée, enſuite ſur la créance dont l'hypotheque ſimple eſt la plus ancienne.

(4) *Chirographaires* ; l'on donne ici la préférence aux créanciers chirographaires oppoſants, aux hypothécaires non oppoſants : il y a cependant des cas où les créanciers chirographaires doivent être préférés aux hypothécaires ; par exemple, Pierre a conſenti un billet à Jacques ; il décede ſans l'avoir acquitté ; il laiſſe Jean pour ſon héritier, qui vend enſuite les biens provenus de ſon pere, en totalité ou en partie, après avoir contracté d'hypotheques : on met les ventes qu'il a faites aux affiches, les créanciers y

forment oppoſition, ceux qui ſont créanciers chirographaires de Pierre peuvent demander, quoique non créanciers hypothécaires, que les patrimoines ſoient ſéparés, & ſe faire par-là allouer ſur les biens laiſſés par Pierre par préférence aux créanciers hypothécaires de Jean ſon héritier; cette demande, quoique contraire *à la loi* 1, § 2 & 5, *ff. de ſeparationibus*, eſt autoriſée par les arrêts du Parlement de Paris, même par ceux de quelques autres Parlements; tous les Auteurs du reſſort du parlement de Paris qui ont écrit ſur les hypotheques, atteſtent cét uſage; *voyez Brodeau ſur Louet, let. H, ſomm.* 19; *Gueret ſur le Prêtre, cent.* 1, *chap.* 76; *Domat, en ſes Loix civiles, tom.* 1, *liv.* 3; *des Héritiers, tit.* 2, *ſect.* 9, *art.* 9; *Henris, liv.* 4, *chap.* 6, *queſt.* 28 *du tom.* 2; *Baſnage, en ſon Traité des Hypotheques, chap.* 13, *pag.* 180; *Boniface, tom.* 2, *liv.* 4, *chap.* 7; & s'il en étoit autrement, les créanciers chirographaires du défunt ſeroient dépouillés par les créanciers hypothécaires des héritiers.

Lebrun, *des Succeſſions, liv.* 4,

chap. 2, *sect.* 1, *n°.* 16 *& suivants*, a traité la question, & donné dans plusieurs opinions singulieres, & entr'autres que les créanciers de l'héritier ne pouvoient demander la division. Mais M. Espiar, en ses notes sur Lebrun, dit que son sentiment n'est pas suivi, & que l'usage de la séparation des biens, introduite en faveur des créanciers, est très-juste.

Suivant le §. 13 *de la Loi* 1, *ff. de sep.* la séparation des biens d'une succession devoit être demandée dans les cinq ans, à compter du jour de l'adition de l'hérédité; mais par notre jurisprudence elle peut l'être pendant trente ans, à compter du jour de l'acceptation de l'hérédité, ainsi que le remarque Mornac, *sur la Loi pénultieme, au cod. de Hæredit. action.* lequel cite un arrêt du Parlement de Toulouse, du 16 mars 1533, qui l'a ainsi jugé.

Il y a d'autres cas où l'on peut aussi demander la séparation des biens; 1°. si le débiteur principal a succédé à la caution, les créanciers dans ce cas peuvent demander la séparation des biens de la caution d'avec ceux du principal débiteur; *Loi* 3, *ff. de separat.*

2°. Quand un créancier a succédé en partie à son débiteur, si ses cohéritiers se trouvent insolvables pour acquitter ce qu'ils doivent des dettes de la succession, il peut demander la séparation des biens du défunt d'avec ceux des cohéritiers ; *Loi 7, eod. de bon. autor. judic. possident.* & demander que les créanciers du défunt soient payés sur les biens du défunt par préférence aux créanciers du cohéritier.

Lorsque la séparation a été ordonnée, les créanciers du défunt sont alloués, tant pour le principal que pour les intérêts, quoique l'usage de certains Parlements soit d'allouer les capitaux avant les intérêts.

Mais si les biens du défunt ne sont pas suffisants pour acquitter ce qui est dû, les créanciers ne peuvent avoir aucun recours sur les biens de l'héritier, *suivant la Loi 1, §. 17, ff. de separat.*

Les créanciers qui ont manqué de former opposition, ne peuvent espérer, en faisant arrêter le prix, que de venir en concurrence avec les autres créanciers non opposants, parce qu'après avoir payé les créanciers opposants,

la diſtribution du ſurplus doit ſe faire, non par ordre d'hypotheque, mais de la maniere qu'on diſtribue une créance, parce qu'au moyen des lettres de ratification, ce qui reſte dû, après avoir payé les créanciers oppoſants, n'eſt conſidéré que comme ſimple dette, ſur laquelle les créanciers hypothécaires n'ont pas plus de droit que les chirographaires; le premier ſaiſiſſant doit l'emporter ſur les créanciers hypothécaires, quand même la vente contiendroit une délégation en faveur des créanciers hypothécaires, pourvu qu'elle ne fût pas acceptée, parce que toutes les clauſes & conventions de la vente ſont regardées, quant à ce, comme non écrites (ainſi que je l'ai obſervé ci-deſſus) du moment que la vente eſt miſe aux hypotheques & ſuivie des lettres de ratification,

Obſervez au ſurplus que les créanciers oppoſants peuvent éviter les frais de la conſignation, en faiſant ordonner, après l'obtention des lettres, que les oppoſitions ſeront converties en ſaiſie-arrêt, & que ſur le prix de la vente les créanciers oppoſants ſeront payés ſuivant l'ordre de leurs priviléges & hy-

potheques. On le pratiquoit ainſi pour les décrets volontaires ; la même choſe doit être aujourd'hui obſervée, puiſque les lettres de ratification ſont une ſubrogation à ce décret.

Avant 1771, en cas de décret volontaire, s'il y avoit un des créanciers qui fît des conteſtations, & qu'on fût obligé de faire l'ordre en juſtice, l'on jugeoit que le droit de conſignation n'étoit dû que pour la ſomme pour laquelle les créanciers étoient colloqués, & non pour le total de l'adjudication ; *voyez Pothier, Traité de la Procédure civile, tom. 2, pag. 278* : l'on doit en uſer de même aujourd'hui.

Les Receveurs des conſignations ont prétendu que, quand il y avoit des oppoſitions aux hypotheques, ils étoient en droit de faire conſigner le prix, & de ſe faire payer le droit de conſignation ; mais cette prétention a été proſcrite par arrêt du Conſeil, du 24 Décembre 1778, dont voici l'eſpece. Le ſieur Bertheau, ingénieur des ponts & chauſſées, vend par contrat du 5 juillet 1777, au ſieur Dumont, Chevalier de S. Louis, la terre du Verger & ſes dépendances, moyennant le prix de

32100 liv. payables après l'obtention des lettres de ratification. Il remplit les formalités prescrites par l'Edit de 1771, & prend au Bailliage d'Orléans des lettres de ratification qui sont scellées à la charge de plusieurs oppositions. Il s'éleva des contestations entre les parties intéressées ; mais elles furent terminées par une sentence d'expédient, du 18 mai 1778, qui ordonna que le sieur Dumont se libéreroit du prix de son acquisition en principal & intérêts, ainsi & de la maniere qu'il étoit convenu, à la réserve d'une somme de 10000 l. qu'il fut autorisé à retenir par ses mains, pour garantie de l'événement d'une instance pendante au Bureau des Finances d'Orléans.

Lorsqu'il se disposoit à exécuter cette sentence, il lui fut signifié une contrainte décernée par le sieur Johanneton, Receveur des consignations du Bailliage d'Orléans, le 22 du même mois de mai 1778, à l'effet de faire rapporter en son bureau les 32100 liv. prix de la vente de la terre du Verger. Il est remarquable que cette contrainte étoit motivée ainsi. „ Attendu les oppo„ sitions subsistantes sur les deniers,

„ dont l'ordre & la diſtribution s'eſt „ faite en icelui. „ Sur cette contrainte, le Régiſſeur général des droits de Sa Majeſté, prenant le fait & cauſe du ſieur Dumont, fit rendre le 24 Décembre 1778, un arrêt du Conſeil, dont le diſpoſitif eſt ainſi conçu. „ Le „ Roi étant en ſon Conſeil, a évoqué „ à lui & à ſon Conſeil, la demande „ portée pardevant les Officiers du „ Bailliage d'Orléans par le ſieur Jo„ hanneton, Receveur des conſigna„ tions dudit Bailliage, contre le ſieur „ Dumont, acquéreur de la terre du „ Verger, aux fins de rapporter & „ conſigner en ſon bureau les 32100 l. „ prix de ſon acquiſition ; ce faiſant, „ déclare la contrainte décernée par „ ledit ſieur Johanneton contre ledit „ ſieur Dumont, nulle & de nul effet; „ fait défenſes audit ſieur Johanneton „ d'en ſuivre l'exécution, & de faire „ ſur icelle aucune pourſuite, à peine „ de nullité, caſſation de procédures & „ de 1000 l. d'amende ; lui fait pareil„ lement défenſes, ainſi qu'à tous „ autres Receveurs des conſignations, „ près les Bailliages & Sénéchauſſées „ du Royaume, de décerner de pa-

„ reilles contraintes à l'avenir, ſous „ peine de nullité, & de tous dépens, „ dommages & intérêts. Fait au Con- „ ſeil d'Etat du Roi, Sa Majeſté y „ étant, tenu à Verſailles le 24 Dé- „ cembre 1778. „

Enfin, remarquez qu'après le décès d'un débiteur, tous ſes créanciers chirographaires viennent par concurrence; & quoiqu'il y en ait qui aient fait reconnoître leurs titres par l'héritier, ou obtenu ſentence, cela ne leur produit aucune préférence ſur les biens du défunt, ainſi que nous l'avons obſervé à *la note* 1, *art. VII.*

ARTICLE XX.

Les oppoſitions qui pourront être formées ſur les propriétaires des immeubles réels & fictifs, pour ſureté des créances hypothéquées ſur leſdits immeubles, *ſeront reçues & viſées* (1) par les Conſervateurs créés par notre préſent Edit, leſquels délivreront des extraits ſur papier timbré deſdites oppoſitions à

ceux qui en auront besoin.

(1) *Seront reçues & visées*, toute opposition faite entre les mains des Conservateurs des hypotheques, non visées de lui, est regardée comme non existante; le Conservateur devant répondre de la créance, pour laquelle on forme opposition, on n'a pas voulu que l'huissier en fût cru sur sa déclaration, qu'il a formé l'opposition; il faut de plus l'attestation du Conservateur, comme on la lui a remise, & qu'il l'a enregistrée.

Que devroit-on décider, si le Conservateur des hypotheques refusoit de recevoir l'opposition? Il faudroit alors que l'huissier se retirât devant le Juge royal du lieu, qui lui donneroit acte de l'opposition; & il ne peut être douteux, que l'ordonnance qui seroit rendue en pareil cas, vaudroit autant que le *visa* du Conservateur des hypotheques; parce que nul n'est tenu à l'impossible, & le Conservateur des hypotheques seroit dans le cas de l'amende prononcée par l'art. XXI du même Edit.

ARTICLE XXI.

Les Conſervateurs des hypotheques tiendront un regiſtre en papier timbré, dont les feuillets ſeront côtés ſans frais par premier & dernier, & paraphés à chaque page par le Lieutenant-Général du Siége, ou autre Officier, ſuivant l'ordre du tableau, dans lequel ils inſéreront de ſuite, ſans aucun blanc ni interligne, *toutes les oppoſitions* (1) qui ſeront formées entre leurs mains, à peine de faux & de 1500 liv. d'amende, & de tous dépens, dommages, & intérêts des parties.

(1) *Toutes les oppoſitions*; l'uſage eſt de les faire par exploit, tandis que juſqu'à préſent, lorſqu'on formoit oppoſition à un décret forcé ou volontaire, l'on ſe contentoit que le Procureur comparût au Greffe, & déclarât ſur le regiſtre du Greffier qu'il formoit oppo-

sition à telle vente, de laquelle le Greffier lui donnoit acte, & lui en délivroit une expédition, ce qui étoit fait sans droits ; au lieu qu'à présent on fait un exploit, & le Conservateur est obligé de le transcrire sur le registre qu'il doit tenir à cet effet.

Il peut en délivrer des copies à ceux qui les réclament, sans qu'il soit nécessaire de compulsoire ; & ces copies font la même foi que l'original fait par l'huissier.

ARTICLE XXII.

L'opposition *sera datée & visée* (1) par le Conservateur, & il sera exprimé, *si c'est avant ou après midi*, (2) elle contiendra les noms de baptême, famille, *qualités & demeure de l'opposant*, (3) *avec élection de domicile* (4) dans le lieu où se fera l'enregistrement, *sans que ledit domicile puisse cesser par le décès du Procureur* (5) où il aura été élu ; ce domicile ne pourra

même

même être changé, si ce n'est par une nouvelle élection, laquelle sera enregistrée à la marge de l'opposition, & visée par le Conservateur, de la même maniere que l'opposition, le tout à peine de nullité.

(1) *Sera datée* ; c'est-à-dire, qu'on y fera mention du jour, du mois & de l'année que l'exploit a été fait : si l'on avoit omis la date, il n'est pas douteux que l'opposition seroit nulle.

Cette date ne doit pas être d'un jour de Dimanche ou Fête ; parce que ces jours-là il est défendu de faire des actes judiciaires, & une opposition est de ce nombre.

M. Pinault, en son recueil d'arrêts du Parlement de Flandres, en rapporte un, du 17 février 1697, qui déclare nul un exploit daté d'un jour de Dimanche ou Fête.

Cependant, si la chose requéroit célérité, comme si les deux mois prescrits alloient expirer, l'opposant pourroit obtenir permission de former son opposition un jour de Dimanche, à

l'exemple de ce qui se pratique en fait de retrait lignager. *V. Pothier, traité des Retraits, pag.* 240 *& suivantes.*

(2) *Si c'est avant ou après midi*; cette mention ne peut être utile, que dans le cas que les lettres de ratification seroient datées du même jour de l'opposition.

Que doit-on décider, si l'opposition a été formée avant midi, & que les lettres soient scellées le même jour sans faire mention de l'opposition? Je pense qu'on doit donner la préférence à l'opposition, parce que le Conservateur est dans son tort, de n'avoir pas fait mention en recevant l'opposition, qu'il y avoit des lettres de ratification expédiées, & scellées du jour de l'opposition, & avant la remise d'icelle.

(3) *De la qualité & demeure de l'opposant*; c'est-à-dire, qu'il faut faire mention de son nom, demeure & qualité; & cependant ce ne seroit pas un moyen de nullité, si la partie qui forme l'opposition étoit suffisamment désignée, comme si c'est à la requête du Procureur du Roi ou Fiscal de tel lieu, leur nom étant assez connu par

leur qualité, cela ſuffit.

Il en ſeroit de même, ſi c'étoit à la requête du Syndic d'un Hôpital ou Communauté.

Une oppoſition formée à la requête de Jeanne L... fille majeure, ſans y mettre de quelle profeſſion & qualité elle eſt, ſeroit-elle valide ? Je penſe que oui. L'Edit exige à la vérité qu'il ſoit fait mention de la qualité ; mais cela doit s'entendre de celle qui donne droit pour former l'oppoſition, & non de la profeſſion.

Une oppoſition formée à la requête d'un tel & conſorts, ſeroit nulle pour ce qui concerneroit les conſorts ; de même que l'eſt un exploit d'aſſignation fait à la requête de tel & conſorts pour ceux-ci ; d'où il ſuit qu'un cohéritier, par une pareille oppoſition, ne peut conſerver que ſon droit, & non celui des autres cohéritiers ; car il n'y a que le cas d'union des créanciers, où un ſeul puiſſe former oppoſition pour les autres.

(4) *Avec élection de domicile ;* dans les exploits, il eſt néceſſaire que l'élection de domicile ſe faſſe dans la demeure de la partie qui fait aſſigner ; mais

pour l'opposition, il suffit d'élire domicile dans le lieu où est établi le bureau des hypotheques ; parce qu'on peut faire au domicile élu toutes les significations relatives à l'opposition : c'est chez un Procureur que l'on fait cette élection de domicile, le présent article le requiert ; d'où il y a lieu de penser que si l'élection de domicile étoit faite ailleurs, l'opposition seroit nulle.

(5) *Sans que le domicile puisse cesser par le décès du Procureur ;* il faut donc 1°. que l'opposition contienne une constitution de Procureur ; 2°. que l'élection de domicile soit faite au domicile ou étude du même Procureur, par le décès duquel le domicile n'est pas révoqué. Mais il en est autrement si l'opposant vient à décéder, son opposition subsiste pour trois ans en faveur des héritiers ; cependant si les autres créanciers opposants veulent former des demandes, il faut qu'ils les forment au domicile des héritiers, & non au domicile élu par le défunt, parce qu'on ne peut procéder contre un homme décédé, & ses héritiers ne peuvent qu'être assignés à leur domicile.

ARTICLE XXIII.

Le créancier ſera tenu de déclarer par ſon oppoſition le nom de famille, les titres, qualités & *demeure de ſon débiteur*, (1) le tout à peine d'être déchu du recours prononcé contre le Conſervateur, par l'article XXVII ci-après.

(1) *Demeure de ſon débiteur. Voyez ce que nous avons dit ſur l'art.* XI. Toutes les précautions ſont preſcrites, afin que le propriétaire, ſur lequel l'on forme une oppoſition, ſoit bien connu; cependant, comme on peut changer de domicile, ſi, d'abord après l'oppoſition formée, le débiteur va reſter dans un autre lieu, & qu'il conſente des ventes ſans parler de ſon premier domicile, & qu'on obtienne en conſéquence des lettres qu'on faſſe ſceller, ſans parler des oppoſitions formées, il eſt évident qu'on ne pourroit avoir de recours contre le Conſervateur des hypotheques; & comme on n'auroit pas

satisfait à ce qui est prescrit par l'art. XI, de pareilles lettres ne sauroient mettre l'acquéreur à l'abri des recherches hypothécaires.

ARTICLE XXIV.

Les Conservateurs seront tenus *de délivrer*, (1) quand ils en seront requis, *les extraits* (2) de leurs registres, & d'y coter le jour & la date des oppositions, le registre, ainsi que le feuillet où elles auront été registrées, ou de donner *des certificats* (3) qu'il en a été formé aucune, à peine *de privation* (4) de leurs offices, & de 1500 liv. d'amende, & des dommages & intérêts des parties.

(1) *De délivrer*; il n'est pas besoin d'obtenir de compulsoire pour les y contraindre. Toute personne qui demande des extraits des oppositions, doit les avoir sans examiner sa qualité, ni le motif qui la fait agir, ni si elle est ou non intéressée à l'opposition.

(2) *Les extraits*, c'eſt-à-dire, des oppoſitions dont ils requierent copie, & ces extraits ſont ſignés par le Conſervateur.

(3) *Ou de donner un certificat*; après avoir donné le certificat, comme il n'y a pas d'oppoſition; s'il s'en trouve, le certificateur a encouru les peines portées par l'Edit.

(4) *A peine de privation.* Si l'office eſt exercé par un commis, le propriétaire ſera reſponſable de ſa geſtion.

ARTICLE XXV.

Les Conſervateurs auront entrée au ſceau des Chancelleries, près deſquelles ils ſont établis, à l'*inſtar* de nos Conſeillers-Conſervateurs des hypotheques, créés & établis près notre grande Chancellerie, & ils auront ſeuls le droit de préſenter au ſceau leſdites lettres de ratification.

ARTICLE XXVI.

Avant de préſenter au ſceau les lettres de ratification, ils feront mention ſur le repli d'icelles, s'il y a des *oppoſitions ſubſiſtantes*, (1) auquel cas elles ne ſeront ſcellées qu'à la charge des oppoſitions, *leſquelles ſubſiſteront* (2) ſans être renouvellées, à l'*inſtar* & de la même maniere qu'il ſe pratique pour les lettres de ratification obtenues en notre grande *Chancellerie.* (3)

(1) *Oppoſitions ſubſiſtantes*; c'eſt-à-dire, qu'il n'y ait pas trois ans qu'elle a été formée; puiſque, paſſé ce temps, elle ne ſubſiſte plus, lorſqu'il n'y a pas eu de vente de ſcellée durant ce temps.

Si après les deux mois expirés depuis l'expoſition du contrat, il n'y a point d'oppoſition, que l'expédition & le ſceau des lettres n'aient été requis, & que par la faute du Conſervateur elle

elle ſoit retardée, il doit répondre des dommages-intérêts qui en peuvent réſulter, à cauſe des oppoſitions qu'on a formées dans l'intervalle, du jour qu'on a requis les lettres juſqu'au jour de leur expédition & ſceau.

(2) *Leſquelles ſubſiſteront ; voyez la note 9 de l'art. VI.* Ceci ne doit s'entendre que des héritages échangés ou donnés : pour ce qui eſt des héritages acquis à prix d'argent, l'acquéreur fait ceſſer l'hypotheque, en conſignant le prix ; c'eſt l'obligation qui lui eſt impoſée par l'Edit de 1771.

(3) *Chancellerie ; voyez la note 6, art. VII.*

ARTICLE XXVII.

S'il n'y a aucune oppoſition ſubſiſtante, les lettres de ratification ſeront ſcellées purement & ſimplement, & dans le cas où, avant le ſceau d'icelles, il auroit été fait quelqu'oppoſition, dont les Conſervateurs *n'euſſent*

pas fait mention, (1) leſdits Conſervateurs demeureront *reſponſables* (2), en leur nom propre & privé des ſommes auxquelles pourront monter les créances deſdits oppoſants, qui viendroient en ordre utile, & ce, juſqu'à concurrence de la valeur de l'immeuble mentionné auxdites lettres; à l'effet de quoi la finance de chacun deſdits offices qui ſera fixée par un rôle arrêté en notre Conſeil, demeurera affectée par préférence, comme fait de charge.

(1) *N'euſſent pas fait mention*; cela dit clairement que le Conſervateur des hypotheques doit faire mention ſur les lettres qu'il y a telle & telle oppoſition ſubſiſtante; cependant l'on ſe contente, (lorſqu'il y a des oppoſitions,) de mettre à la charge des oppoſitions, ce qui n'eſt pas ſuffiſant pour ſatisfaire à l'Edit; il exige qu'elles ſoient détaillées.

Quoique les lettres ne ſoient ſcellées

qu'à la charge des oppositions, cela ne peut être utile qu'à ceux qui en ont réellement de subsistantes ; si les trois années sont expirées, quand même le Conservateur auroit mis à la charge des oppositions, cela ne pourroit faire revivre celles qui ne subsisteroient plus, ainsi que je l'ai dit ailleurs.

(2) *Responsables ;* le Conservateur des hypotheques étant chargé de la garde & conservation des hypotheques des créanciers, qui forment opposition en ses mains, doit apporter non un soin ordinaire, mais tout le soin possible, puisqu'on le déclare responsable de la faute la plus légere, sans qu'on puisse dire que cela doit recevoir des exceptions ; car l'article que nous expliquons déclare, en termes formels, le Conservateur responsable, s'il a scellé des lettres sans opposition, tandis qu'il y en a de subsistantes.

On demande si le Conservateur, en payant le créancier opposant, est subrogé à ses actions, droits & hypotheques ? Je pense que oui, & qu'il peut les exercer en son entier sur les biens du débiteur, autres néanmoins

que ceux dont l'hypotheque a été déjà purgée par les lettres qu'il a ſcellées, ſans faire mention des oppoſitions.

Cependant ce recours du créancier contre le Conſervateur n'a lieu qu'autant qu'on démontre que celui-ci eſt dans ſon tort; s'il établiſſoit qu'il y a eu un changement conſidérable dans les noms; comme ſi l'on avoit formé oppoſition aux ventes que *Titus* pourroit faire, qu'il ait de ſuite donné ſes biens à *Mœvius*, que celui-ci ait fait la vente ſans faire mention de ſa qualité de donataire, qu'on l'ait miſe aux hypotheques, & qu'on l'ait ſcellée ſans faire mention d'aucune oppoſition formée par les créanciers de *Titus*, il eſt évident que le recours n'auroit point lieu contre le Conſervateur, ni les lettres aucun effet contre les oppoſants.

Il en ſeroit de même dans le cas d'une vente paſſée, par des particuliers de Province, en la ville de Paris, où les Notaires du Châtelet ſe contentent de qualifier toutes les Parties qui contractent devant eux de domiciliés de Paris, quoique nombre n'ayent d'autre domicile qu'une demeure paſſagere. L'on envoie ces actes ſur les lieux, on

les expoſe aux hypotheques ; le vendeur y eſt qualifié de domicilié de Paris, les oppoſitions ſont faites comme domicilié en Province ; cet acte préſenté aux hypotheques, le Conſervateur ne reconnoît, ni ne peut reconnoître, les oppoſitions qu'il y a, ſcelle les lettres purement & ſimplement, ſans parler d'aucune oppoſition ; il s'en trouve cependant de ſubſiſtantes ; mais comme on ne peut lui rien imputer, non ſeulement je penſe qu'il n'eſt tenu à aucune garantie, mais encore que les lettres ainſi obtenues ſont ſubreptices ; qu'ainſi elles ne peuvent avoir d'effet contre les créanciers oppoſants.

ARTICLE XXVIII.

Attribuons, à titre de gage, auxdits Conſervateurs quatre pour cent du montant de leur finance, outre les droits particuliers qui leur ſeront fixés par un tarif arrêté en notre Conſeil, pour leur tenir lieu d'émoluments de leur travail, nous ré-

ſervant, en attendant la levée deſdits offices, de commettre à leur exercice telle perſonne que bon nous ſemblera.

ARTICLE XXIX.

Jouiront en outre les Conſervateurs du droit de ſurvivance; voulons qu'ils ne paient à l'obtention de leurs premieres proviſions que le tiers des droits de marc d'or, ſceau & honoraires auxquels ils ſeront taxés; & en cas de mort ou réſignation, les diſpenſons, leurs enfants, héritiers ou ayant cauſe, de nous payer aucun droit de ſurvivance pour cette premiere mutation.

ARTICLE XXX.

Voulons que, pour le ſceau de chacune des lettres de ratification, il ſoit payé les ſommes

qui seront fixées par le tarif arrêté en notre Conseil.

ARTICLE XXXI.

En cas de vente par décret forcé, les créanciers qui ont fait & feront saisir réellement un immeuble, seront tenus de faire dénoncer, *un mois au moins avant l'adjudication* (1), leur saisie réelle à ceux qui se trouveront avoir formé leur opposition sur lesdits immeubles, *au domicile par eux élu* (2) par l'acte d'opposition, *à peine de nullité de procédure* (3) de décret, vis-à-vis les créanciers qui auront leurs oppositions ès mains du Conservateur des hypotheques, & de tous dépens, dommages & intérêts desdits opposants, & *vaudront les oppositions faites entre les mains desdits Conservateurs* (4) comme si elles étoient

faites en décret forcé desdits biens.

(1) *Un mois au moins avant l'adjudication.* Celui qui poursuit la saisie réelle, peut donc attendre à la faire dénoncer jusqu'à ce que le congé d'adjuger soit rendu, puisqu'il suffit qu'il y ait un mois depuis la dénonciation de la saisie au créancier opposant jusqu'à l'adjudication.

On ne peut former opposition à la conservation des hypotheques que pour les sommes pour lesquelles on est dans le cas d'être alloué, mais non des oppositions en distraction, ou afin d'annuller. Si un particulier étoit dans le cas de former des oppositions à une saisie réelle, soit pour la conservation de ses hypotheques, soit afin de distraire ou d'annuller, & qu'il se fût contenté de former simplement opposition aux hypotheques, quand même il auroit dit que c'étoit en distraction, son droit ne seroit pas conservé; car l'opposition aux hypotheques ne peut rien opérer pour la propriété: l'Edit y est précis. Il faut qu'il y ait une opposition en distraction, & qu'elle soit formée avant le congé d'adjuger; & au greffe où se

pourſuit la ſaiſie réelle, après le congé d'adjuger, l'on ne reçoit pas de pareilles oppoſitions, conformément au Réglement de 1598, articles 4 & 6, & la raiſon en eſt qu'il faut encourager les enchériſſeurs. Une pareille oppoſition ſeroit donc nulle, & je ne penſe pas même qu'il fût néceſſaire de dénoncer à cet oppoſant la ſaiſie réelle.

Eſt-il néceſſaire que l'oppoſition aux hypotheques ſoit faite avant la ſaiſie réelle commencée, pour être dans le cas de la dénonciation preſcrite ? L'article ne le dit pas préciſément, mais il ſuppoſe que cela ſoit; c'eſt ce qui réſulte de ces expreſſions, *ſe trouveront avoir formé leurs oppoſitions*. Celles qui ſe forment après la ſaiſie commencée, doivent ſe faire de la maniere qu'on l'a toujours pratiqué en fait de ſaiſie réelle, quoiqu'elles n'aient pour objet qu'une ſimple créance; car ſi l'on avoit égard aux oppoſitions qu'on pourroit former aux hypotheques, pendant le cours de la ſaiſie réelle, devant être dénoncée à l'oppoſant un mois avant l'adjudication, il faudroit donc faire examiner juſqu'au jour de l'adjudication, s'il n'y a pas d'oppoſition; & en cas

qu'il y en eût, il faudroit faire une nouvelle dénonciation, & suspendre encore pendant un mois, durant lequel temps on pourroit former de nouvelles oppositions; ce qui feroit peut-être qu'on ne pourroit jamais parvenir à obtenir une adjudication. De là je conclus que la dénonciation de la saisie réelle ne doit être faite qu'aux créanciers opposants aux hypotheques avant la saisie commencée; s'il en étoit autrement, & qu'il y eût nombre de créanciers qui fussent de connivence, le poursuivant auroit des années à attendre avant qu'il pût parvenir à une adjudication.

Il faut de plus que l'opposition du créancier soit subsistante au temps que l'adjudication est rendue, pour qu'on puisse se prévaloir du défaut de notification; car du moment qu'elle ne subsiste plus au temps de l'adjudication, l'opposant ne peut se plaindre: ce qui doit avoir lieu, quand même cela ne seroit que depuis la saisie réelle commencée, que les trois ans de l'opposition auroient expiré.

Si l'opposition est renouvellée dans les trois ans, je pense qu'alors c'est le cas de la dénonciation prescrite par l'article ci-dessus.

(2) *Au domicile par eux élu* ; c'eſt-à-dire, au domicile du Procureur qui a été conſtitué lors de l'oppoſition ; d'où il paroît qu'il faudroit conclure que la dénonciation faite à la perſonne ou domicile du créancier, ne ſeroit pas ſuffiſante. J'aurois de la peine à croire qu'on portât la rigueur juſque-là.

Si le débiteur avoit ſon bien ſitué dans différents Bailliages ou Sénéchauſſées, que le créancier eût formé oppoſition dans tous ces Bailliages ou Sénéchauſſées, & qu'on eût enſuite compris tous ſes biens dans une ſaiſie réelle, je penſe qu'il ſeroit inutile de faire autant de dénonciations qu'il y auroit d'oppoſitions, & qu'une dénonciation faite à un des domiciles élus ſuffiroit.

(3) *A peine de nullité de la procédure* ; ce ne ſont que les créanciers oppoſants aux hypotheques qui peuvent faire valoir cette nullité, ainſi que le porte l'article ci-deſſus ; en acquittant leurs créances, on fait ceſſer la nullité que l'article prononce en leur faveur.

Celui qui a la pourſuite de la ſaiſie réelle, ne peut ſe mettre à l'abri d'une

pareille nullité, en prouvant que les oppoſants ne ſeroient pas venus en rang utile ; il eſt aſſujetti à faire la dénonciation preſcrite, à peine de nullité des pourſuites, à moins qu'il ne paye les créances des oppoſants.

(4) *Vaudront les oppoſitions faites entre les mains des Conſervateurs ;* il faut qu'elles ſoient faites avant la ſaiſie, ou du moins avant le congé d'adjuger, ainſi que nous l'avons déjà dit ; celles qui ſeroient faites après, ne pourroient produire d'effet. Au ſurplus, cela doit s'entendre, ainſi que je l'ai dit des oppoſitions afin de conſerver, & non afin de diſtraire, comme je l'ai déjà établi.

Pour ce qui eſt des oppoſitions afin d'annuller & de diſtraire, elles ne peuvent ſe former entre les mains du Conſervateur des hypotheques, puiſque cela n'a rien de relatif à la propriété, aux termes de l'article ci-deſſus.

ARTICLE XXXII.

N'entendons point comprendre dans le préſent Edit *les hypotheques des femmes* (1) ſur les

biens de leurs maris, pendant la vie desdits maris, non plus que celles des enfants sur les biens de leurs peres, pour raison seulement des douaires non ouverts, pour lesquels il ne sera plus nécessaire de former d'opposition.

(1) *Les hypotheques des femmes*; le présent article paroît contraire à l'article XVII ci-dessus; en effet, l'art. XVII porte que les femmes, en puissance de mari, ainsi que les mineurs & autres, seront tenus de former opposition aux hypotheques, à peine d'en être déchus; l'article ci-dessus dit qu'on n'entend point comprendre les hypotheques des femmes sur les biens de leurs maris, pendant la vie desdits maris, non plus que celles des enfants sur les biens de leurs peres, pour raison seulement des douaires non ouverts.

L'Auteur des observations sur cet Edit concilie ces articles, en disant que la femme est obligée de former, quoiqu'en puissance de mari, pour tout ce qui lui est dû par autre que par le mari;

que ſi elle ne le fait pas, elle perd l'hypotheque, ſauf ſon recours contre ſon mari; mais que, pour les ſommes dues à la femme par le mari, elle en eſt diſpenſée pendant la vie de celui-ci: cela paroît très-équitable, puiſque la femme, pendant le mariage, ne peut agir contre ſon mari, ſans avoir recours à la juſtice, crainte que cela ne troublât l'union qui doit être entre le mari & la femme, ce qui a ſervi de motif pour faire ſuſpendre la preſcription pendant le mariage; il doit également ſervir d'excuſe pour mettre la femme à l'abri des lettres de ratification. D'ailleurs ce ſeroit un moyen de faire perdre la dot à la femme; car ſouvent, par complaiſance pour ſon mari, elle s'oblige pour les dettes de celui-ci; au-lieu de la faire obliger, il ne ſeroit queſtion que de lui faire garder le ſilence juſqu'à ce que les lettres de ratification fuſſent expédiées, & en perdant l'hypotheque, elle perdroit la dot.

Indépendamment de cela, la dot eſt préférable au douaire, ſuivant l'arrêt du 13 Décembre 1614, rapporté *au 1er. tome du Journal des Audiences*;

elle doit donc jouir des mêmes priviléges ; or cela étant, il ſeroit ridicule qu'elle fût purgée par les lettres, tandis que le douaire ne l'eſt point.

La préférence de la dot ſur le douaire eſt encore établie par pluſieurs arrêts, rapportés par Louet & Brodeau, *liv. 2., chap.* 40 ; il y en a un en forme de réglement. Les raiſons que ces Auteurs donnent de cette préférence, ſont que la dot eſt la premiere & la principale convention du mariage ; *nullum ſine dote matrimonium* ; & par conſéquent l'obligation que contracte le mari, de conſerver à ſa femme la dot qu'elle lui apporte, *eſt ordine naturæ*, la premiere & la principale qu'il contracte, & par conſéquent doit précéder, *ſaltem ordine naturæ*, l'obligation du douaire que le mari contracte, *in conſequentiam matrimonii* ; d'ailleurs le douaire eſt un titre lucratif ; or ſi le douaire non échu eſt conſervé ſans oppoſition, à plus forte raiſon la dot qui mérite la préférence, & qui eſt allouée avant.

L'obligation du douaire naît du contrat de mariage de ceux qui l'ont ſtipulée, ou qui l'ont paſſée dans une con-

tume où le douaire a lieu, sans une convention expresse ; cependant le douaire des enfants, de même que celui de la femme, n'est ouvert qu'au temps de la mort de leur pere ; tant qu'il vit, il ne résulte de l'obligation qu'un droit informe, qui avorte & défaillit lorsque les enfants viennent à mourir avant leur pere.

En fait de vente par décret, du vivant du pere, d'un héritage sujet au douaire à des créanciers postérieurs au mariage, cela n'a jamais purgé l'hypotheque du douaire ; parce que ce qui n'est pas né ne peut être purgé ; l'article ci-dessus est conforme avec ce qui avoit lieu avant. Mais quoique la dot soit due, je ne saurois croire qu'elle soit purgée ; parce que l'action pour la réclamer n'étant pas encore née, non plus que celle du douaire, elle ne peut être purgée.

Si le pere vend un héritage, & qu'il décede avant que le contrat soit exposé aux hypotheques, & que bientôt après le décès l'acquéreur mette son acte aux affiches, si les enfants n'y formoient pas opposition, les hypotheques de la dot & du douaire seront purgées, quand même

même les lettres de ratification auroient été obtenues dans le délai accordé aux enfants pour délibérer après le décès de leur pere ; arrêt du 13 Décembre 1758, rapporté par Denisart, qui l'a jugé, en cas de saisie réelle, & les mêmes regles doivent être pratiquées dans le cas de l'Edit.

Observez qu'il en est autrement à l'égard des oppositions au sceau pour l'acquisition d'un office ; car, lorsque les lettres ont été scellées sans charge de douaire, quoiqu'il ne fût pas encore ouvert, le pourvu d'un office ne peut être troublé ni par la veuve, ni par les enfants douairiers, étant censé tenir l'office, non de celui qui l'a vendu, mais du Roi ; c'est ce qui a été jugé par arrêt du 11 Juillet 1702, rapporté *au 5e. tome du Journal des Audiences.*

ARTICLE XXXIII.

Les lettres de ratification ne pourront être opposées par les acquéreurs des *biens substitués* (1) à ceux qui auront droit de reven-

diquer les biens substitués, lorsque les *substitutions* (2) auront été *insinuées & publiées* (3), au desir *de nos Ordonnances.*

(1) *Substitués*; un arrêt du 23 Décembre 1586, rapporté par Péléus, a jugé que le décret ne purge point la substitution qui n'est pas ouverte; l'art. 55 du tit. 1 de l'Ordonnance de 1747 porte que les adjudications par décret des biens substitués, ne pourront avoir aucun effet contre le substitué, lorsque les substitutions auront été publiées suivant la forme portée par l'art. 18 & suivants du tit. 2 de la même Ordonnance. L'article ci-dessus est conforme aux mêmes regles, en cas de ventes des biens substitués; d'ailleurs le présent Edit n'ayant rien de relatif à la propriété, quand même le présent article n'auroit rien décidé, l'on n'auroit jamais pu se prévaloir des lettres de ratification contre une substitution.

(2) *Les substitutions*; l'art. 18 du tit. 2 de l'Ordonnance de 1747 porte, toutes les *substitutions fidéicommissaires*;

Furgolle, en ſon commentaire ſur cette Ordonnance, dit que ces paroles ſont comprendre que la néceſſité de faire la publication & l'enregiſtrement, ne regarde que les ſubſtitutions vraiment fideicommiſſaires, & non les ſubſtitutions directes, comme ſont les vulgaires, les pupillaires expreſſes ou tacites, qui ſont renfermées ſous l'exemplaire, à cauſe qu'elles ſont conſidérées comme des inſtitutions directes, & operent le même effet; elle ne regarde pas non plus les inſtitutions fiduciaires.

Pour connoître ſi l'on eſt dans le cas excepté par l'art. 55 de l'Ordonnance de 1747, il faut donner une idée de la différence qu'il y a entre la ſubſtitution directe ou vulgaire, la pupillaire expreſſe ou tacite, & la ſubſtitution fiduciaire d'avec la ſubſtitution fideicommiſſaire, dont parle l'Ordonnance de 1747.

1°. Par ſubſtitution directe l'on entend le cas où le ſubſtitué prend les biens directement dans la ſucceſſion du ſubſtituant, & non pas une perſonne interpoſée; par exemple, s'il eſt dit, j'inſtitue *Titus* pour mon héritier, &

s'il n'eſt pas mon héritier, j'inſtitue ou je ſubſtitue *Sœvius*, voilà la ſubſtitution directe ou vulgaire. Il eſt évident que ce n'eſt pas la ſubſtitution dont l'Ordonnance a entendu parler, puiſqu'il n'y a point de charge de rendre.

2°. La pupillaire expreſſe eſt celle où il eſt dit ; ſi mon fils décede en pupillarité ou avant l'âge de pouvoir diſpoſer de ſes biens, je lui ſubſtitue un tel, ou bien je ſubſtitue à mon fils impubere.

3°. La ſubſtitution pupillaire tacite eſt celle dans laquelle il n'eſt fait aucune mention de la puberté, ni en termes ſpécifiques, ni en termes généraux ; mais comme l'héritier prend toujours les biens de la main du teſtateur, & non de l'enfant, on la regarde comme vulgaire.

4°. La ſubſtitution ou héritier fiduciaire eſt, dit Pérégrinus, celui qui *non ſuî contemplatione, ſed alterius gratiâ inſtitutus, eidem reſtituere hæreditatem, poſt diem certam, rogatus proponitur : hic enim nec fructus interim perceptos ſuos facit, nec quartam detrahit, & ille fideicommiſſarius, quamvis ante diem decedat, fideicommiſſum*

transmittit in suos, hæredes. Cette définition de Pérégrinus est adoptée par les Auteurs qui ont parlé de l'héritier fiduciaire, & notamment par *Maynard, quest. notab. liv.* 5, *chap.* 85; *par Henris, tom.* 1, *liv.* 3, *quest.* 22, & *liv.* 5, *quest.* 14.

La substitution ou héritier fideicommissaire, dit un Auteur moderne, est une disposition de l'homme, par laquelle, en gratifiant quelqu'un expressément ou tacitement, il le charge de rendre la chose à lui donnée, ou une autre chose à un tiers qu'il gratifie en second ordre.

De ce que je viens de dire, il en résulte que l'héritier fiduciaire est comme l'héritier fideicommissaire, un héritier chargé de rendre; mais un caractere essentiel le distingue, & dans le titre & dans les effets de ce titre, il n'est point institué pour lui-même, pour sa propre utilité, mais uniquement pour celui à qui il est chargé de rendre; par cette raison il ne profite point des fruits, il ne peut demander aucune distraction; enfin celui à qui il est chargé de rendre, est saisi du moment du décès du testateur, & transmet l'hérédité, quoi-

qu'il décede avant l'échéance du terme où l'hérédité doit lui être remise ; ces trois caracteres essentiels, qui distinguent l'héritier fiduciaire d'avec l'héritier fidéicommissaire, sont une suite nécessaire de la nature de son titre ; car en pareil cas l'héritier n'est qu'un simple dépositaire, & un simple administrateur des biens qui lui ont été confiés pendant un certain temps, jusqu'à ce que le substitué, qui en est le vrai propriétaire, soit en état de les administrer par lui-même.

On connoît à certaines marques si la substitution est fiduciaire ou fideicommissaire ; 1°. aux termes du testament, comme si le testateur a qualifié sa substitution de fiduciaire, & encore faut-il qu'il n'y ait rien qui détruise cette qualification.

2°. On regarde comme institution fiduciaire, celle faite à la charge de rendre à tel, à sa majorité ou mariage, sans pouvoir rien retenir ; car, s'il y avoit ajouté que les fruits seroient à l'héritier, pendant sa vie, alors cela forme une substitution fideicommissaire. *Voyez Pérégrinus, Maynard & Henris, au lieu ci-dessus cité.*

3°. Il en eſt de même s'il eſt dit que l'héritier aura la liberté de rendre à plus d'un ſubſtitué, parce qu'aucun de ceux qui ont droit à l'élection ne peut ſe dire ſaiſi, ni demander la reſtitution de l'hérédité, tant que l'inſtitué n'a point déclaré ſon choix ; la propriété dans cet intervalle ne réſide que ſur la tête de l'inſtitué, qui dès-lors n'eſt plus un ſimple héritier fiduciaire, mais un héritier fideicommiſſaire ; *Henris, au lieu ci-deſſus cité.*

Les ventes faites par un héritier fiduciaire ſont nulles, parce qu'il ne peut aliéner ce qui ne lui appartient pas ; mais je penſe que l'acquéreur peut avoir un recours contre celui qui a vendu, & demander des dommages-intérêts ; car ſi l'Ordonnance de 1747, ne s'applique pas à des pareilles ſubſtitutions, il eſt évident qu'on ne peut ſe prévaloir de ce qu'elle autoriſe le grevé à revenir contre les aliénations, ſans payer aucun dommage & intérêt.

Il y a plus, c'eſt que ſi le grevé ſe trouvoit héritier du vendeur, il ſeroit tenu d'exécuter la vente, puiſque l'Ordonnance n'a pas eu en vue des pareilles ſubſtitutions ; il faut donc s'en te-

nir au droit commun, qui déclare l'héritier du vendeur non recevable à revenir contre les engagements de ce dernier.

(3) *Insinuées & publiées*; on appelle insinuation d'une substitution, la transcription de l'acte qui la contient dans un registre public, & la publication est la lecture qui en doit être faite, l'audience tenant.

Ces formalités de l'insinuation & de la publication ont été introduites par l'Ordonnance de Moulins; celles qui sont intervenues du depuis à ce sujet ont renouvellé les mêmes formalités, afin d'empêcher que les personnes qui contractent avec ceux dont les biens sont grevés de substitution, ne fussent trompés en croyant de contracter avec des gens dont les biens sont libres.

Les ventes faites des biens substitués, quand la substitution n'a pas été insinuée & publiée, sont valides, comme s'il n'y avoit point de substitution; la publication qu'on pourroit en faire ensuite n'opéreroit rien.

Il faut cependant en excepter le cas où la vente auroit été faite dans l'inter-

valle

valle de six mois, que la loi accorde pour faire faire l'insinuation & la publication ; car si elle étoit faite dans les six mois, elle auroit un effet rétroactif, & l'acquéreur ne pourroit se prévaloir du défaut d'insinuation & publication.

Observez au surplus que le défaut de publication & d'enregistrement, ne peut être suppléé ni regardé comme couvert par la connoissance que les créanciers ou les tiers-acquéreurs pourroient avoir eu de la substitution par d'autres voies que celles de la publication & de l'enregistrement : *art. 33 de l'Ordonnance de 1749.*

Pour ce qui est des rentes constituées, ou créances qui peuvent faire partie des biens substitués, il ne peut être douteux que le défaut de former opposition de la part du grevé aux ventes des fonds sur lesquels lesdites rentes ou créances sont hypothéquées, ne fasse perdre l'hypotheque, en cas d'obtention de lettres, puisque le présent article ne fait aucune exception à cet égard.

ARTICLE XXXIV.

Les Seigneurs *féodaux* (1) *ou cenſiers*, (2) tant laïques qu'eccléſiaſtiques, ne ſeront point tenus non plus de faire aucune oppoſition, pour raiſon des fonds, des cens, *rentes foncieres* (3) & autres droits ſeigneuriaux & féodaux, ſur les héritages, fiefs & droits étant dans leur cenſive & mouvance, mais quant aux *arrérages des cens*, (4) *ſurcens*, (5) *rentes foncieres*, (6) *droits de quints*, (7) requints, droits de lods & ventes, & autres droits échus avant la vente, & autres dettes généralement quelconques; ils ſeront tenus de former leur oppoſition ès mains du Conſervateur, comme tous les autres créanciers.

(1) *Féodaux*; c'eſt-à-dire, les Sei-

gneurs dominants, ils sont féodaux à raison du fief.

(2) *Censiers*; c'est le Seigneur à qui les cens, droits de lods, ventes & prélation sont dûs, mais dont la haute justice appartient à quelqu'autre Seigneur; pour la conserver, ainsi que les cens, ils ne sont pas obligés de former opposition, quand même les héritages seroient situés dans un pays de franc-aleu; parce que nul ne peut être dépouillé malgré lui d'un droit qu'en vertu d'une loi; or il n'y en a aucune qui dépouille un Seigneur de son droit seigneurial direct sur les héritages vendus, soit par décret ou autrement, faute d'avoir formé opposition; & l'Edit de 1551, de même que celui de 1771, n'assujettissent à former opposition que ceux qui n'ont pas des droits seigneuriaux.

Si outre la censive & autres redevances qui marquent la directe seigneurie, il est dû au Seigneur d'autres redevances, comme un gros cens, un champart, le Seigneur doit s'opposer aux hypotheques, autrement ses droits seroient purgés. *Voyez les arrêts ci-*

(3) *Rente fonciere* est celle qui est imposée sur quelque héritage ; quand elle est avec les cens, elle n'est point seigneuriale, s'il n'y a titre précis.

Mais quand la rente fonciere est la premiere charge imposée, qu'il n'y a pas d'autre Seigneur à qui l'héritage paye de cens, la rente est seigneuriale, & jouit de tous les priviléges des cens. *Voyez l'art. 392 de la coutume de Bourbonnois.*

Quand un héritage franc & quitte d'autres charges, est chargé d'une rente ; dans le doute si cette rente a été créée & établie par la concession du fonds ou à prix d'argent, si elle doit passer pour un cens emportant droits de lods & vente & directe seigneurie, ou pour une redevance ou rente constituée ; l'article cité de la coutume de Bourbonnois établit la présomption de la seigneurie directe en faveur de celui à qui la rente est dûe, & cette présomption charge le débiteur de faire la preuve du contraire ; & s'il prouve que ce n'est point par le délaissement d'héritages que la rente a été

créée, elle n'emporte point directe; elle eſt donc dans le cas d'être purgée, faute d'avoir formé oppoſition aux hypotheques.

S'il y avoit des Seigneurs qui prétendiſſent reſpectivement des rentes, & qu'elles euſſent été ſervies, il n'y en auroit qu'une qui ne fût pas purgée, l'autre le ſeroit; c'eſt à celui qui auroit les plus anciens titres qui conſerveroit le droit. *Voyez Auroux, ſur l'art. 392 de la coutume de Bourbonnois.*

(4) *Arrérages de cens;* faute de former oppoſition, ſoit le Seigneur ou fermier, ils perdent les arrérages échus, à l'époque de la vente qu'on a fait purger aux hypotheques.

Si l'héritage vendu avoit été reconnu en ſolidité avec d'autres, le Seigneur ou fermier pourroit-il contraindre les autres co-tenanciers à payer la portion des cens dûs ſur les héritages, dont les arrérages ont été purgés, faute d'avoir formé oppoſition? Pour raiſon de douter, l'on peut dire que c'eſt au Seigneur à veiller à la conſervation de ſes droits; que s'il les laiſſe purger, il doit être conſidéré comme s'il en avoit été payé;

mais pour raison de décider, l'on peut répondre que ceux qui sont obligés solidairement, doivent veiller, ainsi que les créanciers, à ce que rien ne soit perdu, soit par prescription ou autrement; car les co-tenanciers peuvent eux-mêmes conserver les droits, en payant par eux, & exerçant le recours contre celui qui doit, avant que la prescription soit acquise. *Voyez Pothier, Traité du Bail à Rente, sur la fin.*

Si le Seigneur ou fermier avoit formé la demande en pagésie contre un des co-tenanciers, avant que la vente eût été exposée aux hypotheques, alors le co-tenancier auroit moins de raison de se plaindre, & devroit s'imputer de n'avoir pas veillé à la conservation des droits qu'il pouvoit répéter contre les autres.

(5) *Surcens* est un second cens qui est ajouté au premier.

Il differe du premier cens, en ce que celui-ci est ordinairement très-modique, & imposé moins pour le profit, que pour marque de la seigneurie; au lieu que le surcens est presque toujours plus considérable que le cens, & est établi

pour tenir lieu de produit de l'héritage.

Le ſurcens eſt ſeigneurial ou ſimplement foncier.

Il eſt ſeigneurial, lorſqu'il eſt dû au Seigneur cenſuel, outre le cens; & dans ce cas même il n'a pas privilége de cens, & n'emporte pas lods & ventes.

Le ſurcens ſimple foncier eſt la rente non ſeigneuriale impoſée ſur le fonds par le propriétaire depuis le bail à cens. Pour conſerver le ſurcens faut-il former oppoſition, ou le défaut ſe réduira-t-il à ne purger que les arrérages des ſurcens, ou la propriété ſera-t-elle purgée? Avant le préſent Edit, en cas de décret, certains Auteurs prétendoient que les ſurcens étoient purgés, faute de former oppoſition; cependant, comme l'Edit ne parle que des arrérages du ſurcens, & qu'il ne faut pas étendre la peine, je penſe que la propriété du ſurcens n'eſt pas purgée par le défaut d'oppoſition, & qu'il n'y a que les arrérages; l'Edit ne faiſant aucune diſtinction du cens avec le ſurcens, l'on doit en conclure que l'un & l'autre ſont conſervés ſans oppoſition, & qu'il n'y a que les arrérages de perdus. *Voyez*

Pothier, traité de la procédure civile, tom. 2, page 234.

(6) *Rentes foncieres*; il faut entendre celles qui sont seigneuriales: quant aux autres rentes foncieres, le défaut d'opposition les purge; c'est ainsi qu'on le pratique en fait de décret, & les mêmes regles doivent avoir lieu ici. Un arrêt de Réglement de 1688, rapporté par d'Héricourt, a jugé que l'opposition étoit nécessaire pour la conservation des rentes foncieres non seigneuriales, quand même elles appartiendroient à l'Eglise ou à des mineurs.

Plusieurs personnes pensent néanmoins que le défaut de former opposition ne fait pas perdre la propriété des rentes foncieres; je ne suis pas de cet avis.

(7) *Quint.* C'est un profit de la seigneurie, comme les lods & autres droits; pour tous ces objets le Seigneur est obligé de s'opposer comme les autres créanciers.

ARTICLE XXXV.

Abrogeons l'usage des saisines

& nantiſſement (1), pour acquérir l'hypotheque & préférence, dérogeant à cet effet à toutes coutumes & uſages à ce contraires.

(1) *Nantiſſement* ; il y en a de deux eſpeces ; 1°. lorſqu'une partie emprunte, & qu'elle donne des effets mobiliers pour ſûreté, l'on appelle cela nantiſſement ; celui qui les a reçus, n'eſt obligé de les rendre qu'après qu'il eſt payé de ce qui lui eſt dû. L'Edit de 1771, n'ayant pour objet que les immeubles, l'abrogation qu'il prononce par le préſent article, ne ſauroit avoir d'application au nantiſſement des meubles.

2°. Le nantiſſement dont eſt queſtion ici, produiſoit deux effets : le premier, que le créancier acquéroit un droit réel ſur la choſe, tellement que l'héritage ſur lequel il s'étoit fait nantir, ne pouvoit plus être aliéné au préjudice de ſon dû, & il étoit d'ailleurs préféré à tous autres créanciers hypothécaires non inſcrits dans le regiſtre de nantiſſement, ou qui l'étoient après lui.

Le ſecond étoit que par ce moyen le

commerce étoit plus assuré, en ce que le nantissement étant public, celui qui vouloit prêter avec sûreté, pouvoit connoître par-là l'état des affaires de celui avec lequel il traitoit, ou du moins les créances nanties qu'il avoit.

L'Edit de 1771 n'ayant pour objet que la sûreté des ventes, l'usage où l'on est dans certains Siéges de permettre par sentence au créancier de se mettre en possession de certains héritages du débiteur, pour en jouir jusqu'à ce qu'il soit payé de son dû, doit continuer d'avoir lieu, le présent Edit ne pouvant opérer aucun changement, parce que cela n'a point l'effet ni de transférer la propriété, ni d'empêcher l'aliénation de la part du véritable propriétaire.

Que devroit-on décider si le créancier étoit en possession de certains héritages, faute de paiement de ce qui lui seroit dû, & que le propriétaire, sans rien payer, fît vente de ces mêmes fonds, & qu'on obtînt des lettres sans opposition de la part du créancier qui jouiroit, auroient-elles ou non effet ?

Tout créancier, sans exception, étant obligé de former opposition, je pense que la prise de possession ne peut

pas tenir lieu d'opposition, & l'on ne peut pas donner à une pareille démarche le même effet qu'à une opposition; d'où je conclus que le créancier seroit dans le cas d'être dépossédé, sans que l'acquéreur fût obligé de lui rien payer.

Il y a encore le contrat d'antichrese connu dans le Droit Romain, & en usage dans le ressort du Parlement de Toulouse; mais comme cet acte ne transfere point de propriété, je ne vois pas qu'on puisse tirer aucun avantage de ce qu'on auroit mis un pareil acte aux hypotheques, ni empêcher l'effet de la vente que le propriétaire auroit pu en faire, au préjudice de l'antichrese.

ARTICLE XXXVI.

Voulons néanmoins que ceux dont les contrats auront été ensaisinés avant la publication de notre présent Edit, soient conservés dans les droits & préférences à eux acquis par lesdits nantissements; passé lequel temps ils seront sujets aux mêmes formalités que les autres acquéreurs.

ARTICLE XXXVII.

Abrogeons pareillement l'uſage des *décrets volontaires*, (1), ſans que, pour aucune cauſe ni ſous aucun prétexte, il puiſſe en être fait à l'avenir, à peine de nullité d'iceux : n'entendons toutefois empêcher la ſuite & perfection de ceux commencés au jour de la publication de notre préſent Edit, ni donner atteinte à l'effet des décrets antérieurs, & leſdites lettres de ratification tiendront lieu de décret volontaire *preſcrit par l'article* 18 (2) du titre 12 de l'Edit portant réglement pour la procédure, du mois de Février 1771, & enregiſtré le 17 dudit mois.

(1) *Décrets volontaires ;* on nommoit décret volontaire celui qui intervenoit ſur une ſaiſie réelle qu'un acquéreur faiſoit faire ſur lui de l'héritage

qu'il avoit acquis, à l'effet de purger les hypotheques & autres charges dûes ſur les héritages vendus : on l'appelloit décret volontaire, parce qu'il ſe faiſoit du conſentement de la perſonne qui avoit fait la vente.

Quand on n'a que des hypotheques à faire purger, on n'a pas beſoin de prendre la voie du décret ; il ſuffit, aux termes du préſent Edit, d'obtenir des lettres de ratification. Mais quand il eſt queſtion de s'aſſurer une propriété, comme ſi le bien qu'on veut acquérir appartient à un mineur ou à une femme en puiſſance de mari, alors il eſt indiſpenſable de ſe pourvoir par décret ; le préſent article défend d'en faire des volontaires, mais on peut les faire forcés.

(2) *Preſcrit par l'article* 18 ; cet Edit a été abrogé ; ainſi, en cas de ſaiſie réelle, il faut ſe conformer à ce qui eſt preſcrit par celui de 1551, quand il n'y a pas d'autre loi ; à Toulouſe on en a une de 1736.

ARTICLE XXXVIII.

Pour donner un temps ſuffiſant à ceux qui peuvent avoir

ou prétendre de priviléges ou hypotheques, à la charge d'aucuns immeubles réels ou fictifs, de faire les oppoſitions preſcrites par le préſent Edit, ordonnons qu'il ne ſera ſcellé aucunes lettres de ratification que ſix mois après la date de l'enregiſtrement de notre préſent Edit. Si donnons en mandement, &c. Donné à Verſailles, au mois de Juin mil ſept cent ſoixante-onze.

LETTRES-PATENTES DU ROI,

Pour la Régie des Droits d'Hypotheques.

Données à Verſailles le 7 Juillet 1771.

LOUIS, par la grace de Dieu, Roi de France & de Navarre, SALUT. Par réſultat de notre Conſeil du 30 Juin dernier, Nous avons chargé Jean-Baptiſte Rouſſelle, Bourgeois de Paris, de faire, pour notre compte, la régie & recette des droits attribués aux offices des Conſervateurs des hypotheques, & des Greffiers expéditionnaires, créés par notre Edit du mois de Juin dernier, dans chacun de nos Bailliages & Sénéchauſſées, de deux deniers pour livre qui ſe payent pour l'enregiſtrement des décrets volontaires, & dont nous avons ordonné par l'article XIV de notre Edit que la perception continuera de ſe faire à notre profit, ſur le prix de chacune acquiſition

ſur laquelle il ſera obtenu des lettres de ratification, de trois ſols que Nous nous ſommes réſervés ſur les ſix ſols par cent livres du prix de chaque vente d'immeubles réels ou fictifs, établis par le tarif annexé à notredit Edit; du ſixieme que Nous nous ſommes pareillement réſervé ſur le montant des droits fixés par ledit tarif pour la réception des oppoſitions au ſceau des lettres de ratification, par main-levée de chaque oppoſition, & par extrait de chaque oppoſition ſubſiſtante; & des quatre deniers pour livre du montant des ventes ſeulement, attribués aux Officiers de Jurés-priſeurs, vendeurs des biens-meubles, créés par notre Edit du mois de Février dernier, pour être établis dans toutes les villes & bourgs de notre Royaume, pays, terres & ſeigneuries de notre obéiſſance, où il y a Juſtice royale, à l'exception de notre bonne ville & banlieue de Paris; dans la vue de faire exécuter ledit réſultat, Nous avons ordonné par Arrêt ce jourd'hui rendu en notre Conſeil d'Etat, Nous y étant, que ledit Jean-Baptiſte Rouſſelle ſeroit mis en poſſeſſion de la recette & perception

ception des droits, dont Nous lui avons confié la régie pour dix années, qui ont commencé le premier Juillet 1771, & qui finiront au dernier Juin 1781 inclusivement ; & que sur ledit Arrêt toutes Lettres-Patentes nécessaires seroient expédiées. A CES CAUSES, de l'avis de notre Conseil, qui a vu ledit Arrêt ci-attaché, sous le contre-scel de notre Chancellerie ; Nous avons ordonné, & par ces présentes signées de notre main, ordonnons ce qui suit :

ARTICLE PREMIER.

La régie & recette de tous les susdits droits sera faite à notre profit par ledit Jean-Baptiste Rousselle, conformément à nos Edits & Tarifs des mois de Février & Juin derniers, pendant le temps & espace de dix années, qui ont commencé au premier Juillet 1771, & qui finiront au dernier Juin 1781 inclusivement, sans que, sous aucun prétexte, ni pour quelque cause que ce soit, ledit Rousselle puisse être dépossédé de ladite régie, ni lesdits offices vendus & aliénés avant l'expiration desdites dix années, & le rembour-

ſement total des avances qui nous ont été faites par ledit Rouſſelle, auquel nous affectons ſpécialement le produit des droits deſdits offices.

ARTICLE II.

Permettons audit Rouſſelle d'établir tels bureaux, & de commettre telles perſonnes qu'il jugera à propos, pour faire la régie & perception deſdits droits, & pour exercer ſur ſes procurations & commiſſions, les fonctions des offices de Conſervateurs des hypotheques & des Greffiers expéditionnaires qui ſont néceſſaires; leſquels Prépoſés ſeront tenus de ſe faire recevoir & prêter ſerment devant les Officiers de nos Bailliages & Sénéchauſſées, qui ne pourront exiger d'eux aucuns frais pour raiſon deſdites réceptions & preſtations de ſerment.

ARTICLE III.

Pourra ledit Rouſſelle ſe ſervir, ſi bon lui ſemble, pour la régie & recette deſdits droits, ainſi que pour l'exercice des fonctions deſdits offices,

des Directeurs & Employés de notre ferme des domaines, ou autres Commis de nos fermes, auxquels Nous enjoignons de s'en charger, à la premiere réquisition dudit Rouſſelle, ſans pouvoir, ſous aucun prétexte, ni pour quelque motif que ce ſoit, refuſer & s'en diſpenſer, ſous peine de déſobéiſſance, ni prétendre autres appointemens ou remiſes, que ceux qui ſeront par Nous réglés; Nous réſervant à Nous & à notre Conſeil la connoiſſance des conteſtations qui pourroient naître à ce ſujet, que Nous interdiſons à nos autres Cours & Juges.

ARTICLE IV.

Diſpenſons les Commis de nos fermes, qui pourront être employés par ledit Rouſſelle à la régie & perception deſdits droits, & qui auront déjà prêté ſerment pour les fonctions de leurs emplois, en quelque juriſdiction que ce ſoit, d'en prêter un nouveau. Voulons qu'en ce cas ils puiſſent exercer toutes fonctions, & faire tous actes concernant la régie, en vertu des procurations & commiſſions dudit Rouſ-

ſelle, qui ſeront ſeulement enregiſtrées ſans frais aux Greffes de nos Bailliages & Sénéchauſſées, & que tous Commis & autres Prépoſés par ledit Rouſſelle jouiſſent des mêmes priviléges, exemptions & prérogatives accordées aux Commis de nos fermes.

ARTICLE V.

Voulons que tous Receveurs & Prépoſés à la recette & perception deſdits droits, ſoient tenus de fournir audit Rouſſelle, dans le délai qui leur ſera preſcrit, un cautionnement bon & ſolvable en biens fonds, de la valeur qui ſera par Nous fixée, pour ſûreté & garantie de leurs geſtions & maniement, à peine de deſtitution; & que ceux deſdits Receveurs & Prépoſés qui ſeront en retard de vuider leurs mains des deniers qu'ils auront reçus, de rendre leurs comptes aux échéances de chaque année, & d'en ſolder les débets, y ſoient contraints par toutes voies dûes & raiſonnables, même par corps, comme pour nos propres deniers & affaires, en vertu des contraintes qui ſeront décernées par ledit Rouſſelle, ou par ſes fondés de procuration.

ARTICLE VI.

Les contraintes qui auront été décernées par les Directeurs ou Préposés dudit Roussel, ne pourront être exécutées, qu'au préalable elles n'aient été visées par un Officier du Bailliage, qui sera tenu de le faire à l'instant qu'elles lui seront présentées, & sans frais. Voulons que lesdites contraintes soient exécutées par provision, nonobstant les oppositions, qui ne pourront être reçues, qu'il ne soit justifié du paiement des sommes pour desquelles lesdites contraintes auront été décernées, faisons défenses à tous Juges de rendre aucune Sentence ou Arrêts de surséance, à l'exécution desdites contraintes. Ordonnons au surplus que les Arrêts & Réglements rendus pour le recouvrement de nos autres droits, soient exécutés à l'égard de ceux énoncés par ces présentes.

ARTICLE VII.

Les commandements, exploits, significations & autres actes qui seront

faits à la requête dudit Rouſſelle, concernant la régie & recette deſdits droits, ſeront contrôlés dans la huitaine, non compris le jour de leur date. Voulons qu'il ne ſoit payé pour le contrôle deſdits exploits que trois ſols pour tous droits.

ARTICLE VIII.

Ordonnons que les droits de deux deniers pour livre, qui ſeront dûs pour l'enregiſtrement des décrets volontaires, qui étoient commencés au jour de la publication de notre Edit du mois de Juin dernier, & dont Nous avons permis la ſuite & perfection par l'art. XXXVII dudit Edit, ſeront payés entre les mains dudit Rouſſelle, ſes Commis ou Prépoſés. Défendons au Fermier général de nos droits de les exiger & percevoir, à peine de reſtitution, & de tous dépens, dommages & intérêts.

ARTICLE IX.

Permettons audit Rouſſelle, ſes Commis ou Prépoſés, de prendre dans les bureaux du contrôle des actes, tou-

tes fois & quantes, & ſans déplacer, connoiſſance des regiſtres de centième denier, d'inſinuations même de ceux du contrôle ; dérogeant, quant à ce, aux diſpoſitions des Réglements qui défendent ladite communication, ſans une ordonnance des Juges. Enjoignons aux Commis du contrôle, ou autres dépoſitaires deſdits regiſtres, de les communiquer audit Rouſſelle, ſes Commis ou Prépoſés, à la premiere réquiſition, & ſans aucun retardement.

ARTICLE X.

Ordonnons que les conteſtations qui pourront naître ſur l'exécution de nos Edits des mois de Février & Juin derniers, ſeront portées en premiere inſtance devant les Officiers de nos Bailliages & Sénéchauſſées, & par appel, en nos Cours de Parlement & Conſeils ſouverains, dont ils reſſortiront. Leur enjoignons de tenir la main à l'exécution des préſentes, nonobſtant tous Edits, Ordonnances, Déclarations, Arrêts & Réglements contraires, auxquels Nous avons dérogé & dérogeons par ces préſentes, à cet égard ſeule-

ment, & ſans tirer à conſéquence. SI VOUS MANDONS que ces préſentes vous ayez à faire enregiſtrer, & le contenu en icelles, enſemble ledit Arrêt, exécuter ſelon leur forme & teneur : CAR TEL EST NOTRE PLAISIR. DONNÉ à Verſailles, le ſeptieme jour de Juillet, l'an de grace mil ſept cent ſoixante-onze, & de notre regne le cinquante-ſixieme. *Signé*, LOUIS.

EXTRAIT

des Regiſtres du Conſeil d'Etat,

Du 7 Juillet 1771.

LE ROI ayant, par réſultat de ſon Conſeil, du 30 Juin dernier, chargé Jean-Baptiſte Rouſſelle, Bourgeois de Paris, de faire, pour le compte de Sa Majeſté, la régie & recette des droits attribués aux offices de Conſervateurs des hypotheques & des Greffiers expéditionnaires, créés par Edit du mois de Juin 1771, dans chacun des Bailliages & Sénéchauſſées royales, du droit de deux deniers pour livre, qui ſe payoit pour l'enregiſtrement des décrets

décrets volontaires, & dont Sa Majeſté a ordonné par l'art. XIV dudit Edit, que la perception continuera de ſe faire à ſon profit, ſur le prix de chacune acquiſition, ſur laquelle il ſera obtenu des lettres de ratification, de trois ſols que Sa Majeſté s'eſt réſervée ſur les ſix ſols par cent livres du prix de chaque vente d'immeubles réels ou fictifs, établis par le tarif annexé audit Edit; du ſixieme que Sa Majeſté s'eſt pareillement réſervée du montant des droits fixés par ledit tarif, pour la perception des oppoſitions au ſceau des lettres de ratification, pour les mains-levées de chaque oppoſition ſubſiſtante; enfin des droits de quatre deniers pour livre du montant des ventes ſeulement, attribués aux Offices de Jurés-Priſeurs, vendeurs des biens-meubles, créés par Edit du mois de Février 1771, pour être établis dans toutes les villes & bourgs du Royaume, pays, terres & ſeigneuries de l'obéiſſance de Sa Majeſté, où il y a juſtice royale, à l'exception de la ville & banlieue de Paris. Et Sa Majeſté voulant que ledit Rouſſelle jouiſſe de l'effet dudit réſultat, & qu'il puiſſe inceſſamment pourvoir

à l'adminiſtration des droits ci-deſſus énoncés, dont la régie lui eſt confiée pour dix années entieres & conſécutives, à commencer du premier Juillet 1771, juſqu'au dernier Juin 1781 incluſivement : Oui le rapport du ſieur Abbé Terray, Conſeiller ordinaire, & au Conſeil royal, Contrôleur général des finances : LE ROI ÉTANT EN SON CONSEIL, a ordonné & ordonne ce qui ſuit :

ARTICLE PREMIER.

La régie & recette des droits ci-deſſus ſera faite au profit de Sa Majeſté par Jean-Baptiſte Rouſſelle, conformément aux Edits & Tarifs des mois de Février & Juin 1771, pendant le temps & eſpace de dix années entieres & conſécutives, qui ont commencé au premier Juillet 1771, & qui finiront au dernier Juin 1781, incluſivement ; ſans que, ſous aucun prétexte, ni pour quelque cauſe que ce ſoit, ledit Rouſſelle puiſſe être dépoſſédé de ladite régie, ni les offices vendus & aliénés avant l'expiration deſdites dix années, & le rembourſement total des avances faites par ledit

Rouſſelle, auquel le produit des droits deſdits offices demeure ſpécialement affecté.

ARTICLE II.

Permet Sa Majeſté audit Rouſſelle d'établir tels bureaux, & de commettre telles perſonnes qu'il jugera à propos pour faire la régie & perception deſdits droits; & pour exercer ſur ſes procurations & commiſſions, les fonctions des offices de Conſervateurs des hypotheques & des Greffiers expéditionnaires qui ſont néceſſaires; leſquels Prépoſés ſeront tenus de ſe faire recevoir, & de prêter ſerment par-devant les Officiers des Bailliages & Sénéchauſſées royales, qui ne pourront exiger d'eux aucuns frais, pour raiſon deſdites réceptions & preſtations de ſerment.

ARTICLE III.

Pourra ledit Rouſſelle ſe ſervir, ſi bon lui ſemble, pour la régie & recette deſdits droits, ainſi que pour l'exercice des fonctions deſdits offices, des Directeurs & Employés de la ferme des domaines ou autres Commis

des fermes de Sa Majeſté, leſquels ſeront tenus de s'en charger à la premiere réquiſition dudit Rouſſelle, ſans qu'ils puiſſent, ſous aucun prétexte, ni pour quelque motif que ce ſoit, le refuſer & s'en diſpenſer, ſous peine de déſobéiſſance, ni prétendre d'autres appointemens ou remiſes, que ceux qui ſeront fixés par Sa Majeſté, & dont, en cas de conteſtation, Sa Majeſté ſe réſerve à Elle & à ſon Conſeil la connoiſſance, icelle interdiſant à toutes ſes autres Cours & Juges.

ARTICLE IV.

Diſpenſe Sa Majeſté les Commis de ſes fermes, qui pourront être employés par ledit Rouſſelle à la perception deſdits droits, & qui auront déjà prêté ſerment pour les fonctions de leurs emplois, en quelque Juriſdiction que ce ſoit, même devant les Intendants & Commiſſaires départis dans les Provinces, d'en prêter un nouveau; veut Sa Majeſté qu'en ce cas ils puiſſent exercer toutes fonctions, & faire tous actes concernant la régie, en vertu des procurations & commiſſions dudit Rouſſelle, qui ſeront ſeulement enre-

giſtrées ſans frais aux Greffes de nos Bailliages & Juriſdictions royales; & que tous commis & autres prépoſés par ledit Rouſſelle, jouiſſent des mêmes priviléges, exemptions & prérogatives accordés aux Commis de nos fermes.

ARTICLE V.

Ordonne Sa Majeſté que tous les Receveurs & Prépoſés à la recette & perception deſdits droits, ſeront tenus de fournir audit Rouſſelle, dans le délai qui leur ſera preſcrit, un cautionnement bon & ſolvable en biens-fonds, de la valeur qui ſera fixée par Sa Majeſté, pour ſûreté & garantie de leur geſtion & maniement, à peine de deſtitution; & que ceux deſdits Receveurs & Prépoſés qui ſeront en retard de vuider leurs mains des deniers qu'ils auront reçus pour ladite régie, de rendre leurs comptes aux échéances de chacune année, & d'en ſolder les débets, y ſeront contraints par toutes voies dues & raiſonnables, même par corps, comme pour deniers & affaires de Sa Majeſté, en vertu des contraintes qui ſeront décernées par ledit Rouſſelle, ou ſes fondés de procuration; ce qui

aura pareillement lieu à l'égard des redevables qui seroient en retard de payer, & à qui il auroit été fait crédit des droits.

ARTICLE VI.

Les contraintes qui auront été décernées par les Directeurs ou Prépoſés dudit Rouſſelle, ne pourront être exécutées, qu'au préalable elles n'aient été viſées par un Officier du Bailliage, qui ſera tenu de le faire à l'inſtant qu'elles lui ſeront préſentées, & ſans frais. Veut Sa Majeſté que leſdites contraintes ſoient exécutées par proviſion, nonobſtant toutes oppoſitions, leſquelles ne pourront être reçues, qu'il ne ſoit juſtifié du paiement des ſommes pour leſquelles leſdites contraintes auront été décernées. Fait Sa Majeſté défenſes à tous Juges de rendre aucunes Sentences ou Arrêts de ſurſéance à l'exécution deſdites contraintes. Ordonne au ſurplus, que les Arrêts & Réglements rendus pour les recouvrements des autres droits de Sa Majeſté ſeront exécutés à l'égard de ceux ci-deſſus énoncés.

ARTICLE VII.

Les commandements, exploits, significations, & autres actes qui seront faits à la requête dudit Rousselle, concernant la régie & recette desdits droits, seront contrôlés dans la huitaine, non compris le jour de leur date ; & il ne sera payé pour le contrôle desdits exploits, que trois sols pour tous droits.

ARTICLE VIII.

Ordonne Sa Majesté qu'à compter du premier Juillet 1771, les droits de deux deniers pour livre, qui seront dus pour l'enregistrement des décrets volontaires qui étoient commencés au jour de la publication de l'Edit du mois de Juin dernier, & dont Sa Majesté a permis la suite & perfection par l'art. XXXVII dudit Edit, seront payés entre les mains dudit Rousselle, ses Commis ou Préposés. Fait Sa Majesté défenses au Fermier général de ses droits, de les exiger & percevoir, à peine de restitution.

ARTICLE IX.

Permet Sa Majesté audit Rousselle, ses Commis ou Préposés, de prendre dans les bureaux de contrôle des actes,

toutes fois & quantes, & ſans déplacer, communication des regiſtres de centieme denier, d'inſinuation, même de ceux de contrôle ; dérogeant, quant à ce, aux diſpoſitions des Réglements, qui en interdiſent la communication, ſans une ordonnance des Juges. Enjoint Sa Majeſté aux Commis du contrôle, & autres dépoſitaires deſdits regiſtres, de les leur communiquer à la premiere réquiſition, & ſans aucun retardement.

ARTICLE X.

Veut Sa Majeſté que les conteſtations qui pourront naître ſur l'exécution des Edits des mois de Février & Juin derniers, & du préſent Arrêt, circonſtances & dépendances, ſoient portées en premiere inſtance devant les Officiers de nos Bailliages & Sénéchauſſées royales, & par appel aux Parlements & Conſeils ſouverains d'où ils reſſortiront, auxquels Sa Majeſté enjoint de tenir la main à l'exécution du préſent Arrêt, ſur lequel toutes Lettres-Patentes néceſſaires ſeront expédiées. Fait au Conſeil d'Etat du Roi, Sa Majeſté y étant, tenu à Verſailles, le ſept Juillet mil ſept cent ſoixante-onze.

Signé, PHÉLYPEAUX.

DÉCLARATION DU ROI,

En interprétation de l'Edit du mois de Juin 1771, concernant les Hypotheques,

Donnée à Verſailles le 24 Novembre 1771.

Regiſtrée au Parlement le 5 Août 1773.

LOUIS, par la grace de Dieu, Roi de France & de Navarre, Dauphin de Viennois, Comte de Valentinois & Diois : A tous ceux qui ces préſentes Lettres verront ; SALUT. Par notre Edit du mois de Juin dernier, Nous avons abrogé l'uſage des décrets volontaires, & créé dans chacun de nos Bailliages & Sénéchauſſées une Chancellerie, à l'effet ſeulement de ſceller les lettres de ratification, qui ſeront obtenues ſur les contrats de vente, & autres actes tranſlatifs de propriété. Nous avons également créé, près ces Chancelleries, des offices de Gardes des Sceaux, de Conſervateurs des hypotheques & des Greffiers ex-

péditionnaires ; & Nous avons ordonné que les lettres de ratification ſeront expédiées & ſcellées ; ſavoir, pour les immeubles réels & rentes foncieres, dans les Chancelleries près les Bailliages ou Sénéchauſſées, dans le reſſort deſquels ils ſe trouveront ſitués, & pour les immeubles fictifs, dans celles des Bailliages ou Sénéchauſſées dans le reſſort deſquelles les vendeurs ſeront domiciliés. En donnant à nos Sujets des moyens plus sûrs & plus faciles pour conſerver leurs hypotheques, Nous n'avions pas cru devoir laiſſer la liberté de prendre des lettres de ratification dans toutes les Juriſdictions ; parce que cette liberté auroit été ſujette à pluſieurs inconvénients, & facilite en bien des occaſions les moyens d'en dérober la connoiſſance. Mais notre intention n'a pas été de la reſtreindre aux ſeuls Bailliages & Sénéchauſſées, & d'en priver celles de nos Juriſdictions qui reſſortiſſent nuement à nos Cours, près deſquelles il eſt établi des bureaux pour les inſinuations des donations, en conformité de notre Déclaration du 17 Février 1731. L'objet de cette Déclaration

étant le même que celui que Nous nous ſommes propoſé par notre Edit du mois de Juin dernier, elle devoit néceſſairement ſervir de baſe & de regle pour l'établiſſement des Chancelleries créées par notre Edit. Cependant Nous ſommes informé qu'il s'eſt élevé des conteſtations entre pluſieurs de nos Siéges, ſur le fondement, que notre Edit ne portant création de Chancelleries, que dans nos Bailliages & Sénéchauſſées, il n'en peut être établi dans les autres Juriſdictions royales, quoiqu'elles reſſortiſſent nuement en nos Cours, ce qui arrête en partie l'exécution de notre Edit. Comme il eſt inſtant de faire ceſſer ces conteſtations, & de faire jouir nos Sujets des facilités que Nous avons en vue de leur procurer, Nous avons jugé néceſſaire d'expliquer nos intentions à cet égard, & de fixer d'une maniere préciſe les Juriſdictions où il doit être établi des Chancelleries pour le ſceau des lettres de ratification. A CES CAUSES, & autres à ce Nous mouvant, de l'avis de notre Conſeil, & de notre certaine ſcience, pleine puiſſance & autorité royale, Nous avons dit, déclaré & ordonné,

& par ces préſentes, ſignées de notre main, diſons, déclarons & ordonnons, voulons & Nous plaît ce qui ſuit :

ARTICLE PREMIER.

Notre Edit du mois de Juin dernier ſera exécuté ſelon ſa forme & teneur ; & en interprétant, en tant que de beſoin, les articles I & II dudit Edit, ordonnons qu'il ſera établi des Chancelleries, à l'effet ſeulement de ſceller les lettres de ratification qui ſeront obtenues ſur les contrats de vente & autres actes tranſlatifs de propriété, dans chacun des Siéges royaux reſſortiſſants nuement à nos Cours, ſans aucune exception, de même que dans nos Bailliages & Sénéchauſſées.

ARTICLE II.

Voulons qu'il ſoit pareillement établi, dans chacun deſdits Siéges royaux, des offices de Gardes des ſceaux, de Conſervateurs des hypotheques & des Greffiers expéditionnaires des lettres de ratification.

ARTICLE III.

Les offices de Gardes des ſceaux près leſdits Siéges royaux ſeront unis au corps des Officiers deſdits Siéges, auxquels nous faiſons don & remiſe de la finance deſdits offices, & ſeront les diſpoſitions de l'article III de notredit Edit, quant à l'exercice & au partage du produit des émoluments deſdits offices, exécutées ſuivant leur forme & teneur.

ARTICLE IV.

Ordonnons qu'en conformité de nos Lettres-Patentes du 7 Juillet dernier, il ſera ſurſis à la vente des offices de Conſervateurs des hypotheques & des Greffiers expéditionnaires près leſdits Siéges, dont les droits ſeront perçus à notre profit par ceux qui ſeront prépoſés à cet effet, conformément au tarif annexé à notre Edit du mois de Juin dernier.

ARTICLE V.

Voulons que ce qui eſt ordonné par les articles VIII & XII de notredit Edit, relativement au dépôt des contrats &

à la ſituation des biens dans le reſſort des différents Siéges, ait ſon exécution à l'égard des Chancelleries qui ſeront établies près les Juriſdictions royales reſſortiſſantes nuement à nos Cours, de même que pour celles établies près nos Bailliages & Sénéchauſſées; & en interprétant, en tant que de beſoin, l'article VIII, ordonnons qu'il ſera payé par les acquéreurs aux Greffiers des Bailliages, Sénéchauſſées & autres Juriſdictions royales, vingt ſols ſeulement, tant pour le dépôt que pour l'extrait de chaque contrat de vente ou autre acte tranſlatif de propriété.

ARTICLE VI.

Les droits fixés par le Tarif annexé à notre Edit du mois de Juin dernier, ſeront payés entre les mains des Conſervateurs des hypotheques, établis près les Chancelleries des Juriſdictions royales, ainſi qu'il eſt énoncé audit Tarif. Voulons que pour l'enregiſtrement des ſignifications des nouvelles Elections de domiciles ordonnées par l'art. XXII de notredit Edit, & non exprimées audit Tarif, il ſoit payé les mêmes droits que pour celui des mains-levées

d'oppoſitions. Si donnons en mandement à nos amés & féaux Conſeillers, les Gens tenants notre Cour de Parlement à Grenoble, que ces préſentes ils aient à faire lire, publier & regiſtrer, & le contenu en icelles garder, obſerver & exécuter ſelon ſa forme & teneur, aux copies deſquelles, collationnées par l'un de nos amés & féaux Conſeillers-Secrétaires, voulons que foi ſoit ajoutée comme à l'original; CAR TEL EST NOTRE PLAISIR; en témoin de quoi Nous avons fait mettre notre ſcel à ceſdites préſentes. Donné à Verſailles le vingt-quatrieme jour du mois de Novembre mil ſept cent ſoixante-onze, & de notre regne le cinquante-ſeptieme. *Signé*, LOUIS.

TARIF des droits qui ſe percevront pour la conſervation des Hypotheques ſur les rentes conſtituées par les particuliers & ſur leurs immeubles, & de ceux qui ſeront levés ſur les Lettres de ratification qui purgeront ces Hypotheques, SAVOIR:

Il ſera perçu ſur le prix de toutes les

ventes, ſur leſquelles il ſera pris des Lettres de ratification, deux deniers pour livre, comme ſur les décrets volontaires.

Il ſera payé en outre ſix ſols par cent livres du prix de chaque vente d'immeubles réels ou fictifs; & ſi dans le prix d'une vente il ſe trouve une fraction de cent livres, il ne ſera perçu, à cauſe de ladite fraction, que trois ſols, ſi elle eſt au-deſſous de cinquante livres, & ſix ſols, ſi elle eſt au-deſſus.

Sur ces ſix ſols, Sa Majeſté en abandonne trois aux Officiers des Chancelleries, qui ſeront partagés de la maniere ſuivante.

SAVOIR:

Au Garde des ſceaux de chaque Chancellerie ou autres Officiers, en faiſant les fonctions, ſix deniers, ci, . .		6 d.
Au Greffier, pour la ſignature des Lettres, un ſol, ci, ...	1 ſ.	
	1 ſ.	6 d.

De

De l'autre part . . . 1 f. 6 d.

Aux Conſervateurs des hypotheques, pour vérification d'oppoſition, avant de préſenter au ſceau les lettres de ratification, un ſol ſix deniers, ci, ... 1 f. 6 d.

3 f.

Outre ces droits, Sa Majeſté accorde au Garde des ſceaux de chaque Chancellerie, par lettres de ratification qui ſeront ſcellées, dix ſols, ci, ... 10 f.

Au Greffier, pour la ſignature, dix ſols, ci, ... 10 f.

Aux Conſervateurs des hypotheques, pour l'expédition, enregiſtrement & rapport de chaque lettre de ratification, trente ſols, ci, ... 1 l. 10 f.

2 l. 10 f.

De l'autre part, 2 l. 10 s.

Au Scelleur & Chauffe-cire de chaque Chancellerie ou Gens en faisant les fonctions, à la charge de fournir la cire des lettres, six sols, ci, ... 6 s.

Total des droits fixés à payer pour chaque lettre de ratification, indépendamment du papier & parchemin timbré . . . . . 2 l. 16 s.

Les lettres de ratification seront expédiées en parchemin, & la minute sur papier marqué, ainsi & de la maniere que toutes autres lettres de Chancellerie.

Ne pourront les Officiers des Chancelleries prendre ni percevoir aucun autre droit, sous prétexte d'expédition ou salaire de leurs Commis, à peine de restitution, & de cent cinquante livres d'amende.

Les droits pour la réception au sceau des lettres de ratification, seront payés à raison de trois livres par op-

poſition, leſquelles ne périront qu'au bout de trois ans.

Il ſera payé pour main levée de chaque oppoſition, vingt quatre ſols.

Pareil droit de vingt quatre ſols par extrait de chaque oppoſition ſubſiſtante.

Se réſerve Sa Majeſté le ſixieme de ces droits, & en abandonne le ſurplus aux Conſervateurs des hypotheques.

Les oppoſitions, mains-levées & extraits d'icelles, ſeront expédiés ſur papier timbré.

Veut Sa Majeſté que les Officiers des Chancelleries & Conſervateurs des hypotheques marquent ſur les lettres de ratification, ſur les oppoſitions & ſur les mains-levées & extraits d'icelles, les droits qu'ils auront reçus.

Les droits de deux deniers pour livre, ceux de trois ſols par cent livres, du ſixieme des oppoſitions, mains-levées & extraits d'icelles, réſervés à Sa Majeſté, ſeront payés entre les mains des Conſervateurs des hypotheques, qui en compteront mois par mois à Sa Majeſté, ainſi & de la maniere qu'il ſera par Elle ordonné.

FAIT & arrêté au Conſeil d'Etat

du Roi, Sa Majeſté y étant, tenu à Verſailles le deuxieme jour du mois de Juin mil ſept cent ſoixante-onze. *Signé*, PHÉLYPEAUX.

FORMULAIRE des oppoſitions & des procédures qui ſe font, depuis l'oppoſition, juſqu'à la diſtribution du prix.

OPPOSITION.

L'An mil ſept cent quatre-vingt-deux, & le... jour de... avant ou après midi, à la requête de... bourgeois, demeurant à... lequel a élu domicile en cette Ville de... en la maiſon de Me.... qu'il conſtitue pour ſon Procureur, je, &c. ſouſſigné, ai ſignifié & déclaré à MM. les Officiers du Bailliage royal de... Gardes des Sceaux de la Chancellerie établie près ledit Bailliage, en la perſonne de Me.... Conſervateur des Hypotheques ſur les immeubles réels & fictifs, dans l'étendue dudit Bailliage, en ſon bureau, ſis en cette Ville de... Paroiſſe

de . . . en parlant à . . . que ledit . . . eſt oppoſant, & s'oppoſe à ce qu'aucunes lettres de ratification ne ſoient expédiées, ni ſcellées, au profit de qui que ce ſoit, ſur contrat de vente, échange ou autres actes tranſlatifs de propriété, qui peuvent avoir été faits, ou qui pourront l'être par . . . laboureur, ou, &c. demeurant à . . . Paroiſſe de . . . des immeubles réels & fictifs, ſitués dans le reſſort du Bailliage de cette Ville de . . . ſinon, à la charge que, ſur le prix deſdits immeubles, ledit . . . oppoſant, ſera payé des ſommes principales, arrérages, intérêts, frais & miſe d'exécution, dépens & loyaux-coûts à lui dus par ledit . . . & en outre, pour être conſervé en tous droits, noms, raiſons & actions, garanties, ſervitudes, priviléges & hypotheques, pour cauſes & moyens à déduire, & ai audit Me. . . . Conſervateur deſdites hypotheques, parlant comme deſſus, laiſſé copie des préſentes, & lui ai payé trois livres pour ſon droit d'enregiſtrement, leſdits jour & an.

Nota. Il n'eſt pas néceſſaire d'énoncer le titre en vertu duquel l'on

forme l'opposition, ni de détailler en quoi consiste la créance & droits pour lesquels l'on forme l'opposition, l'Edit ne l'exige pas; il suffit d'annoncer qu'on est créancier privilégié ou hypothécaire, ou qu'on a des actions en garantie sur les immeubles de tel.

Il ne suffit pas que l'Huissier ait fait une pareille opposition, il faut encore qu'elle soit visée par le Conservateur. Ce *visa* se fait en cette forme. *Vu & enregistré au bureau des hypotheques, au vol.... n°.... ledit jour... 17.. avant ou après midi, tel signé.*

On met ce *visa*, tant à la copie qui reste au Conservateur, qu'à l'original que garde l'opposant; s'il vient à le perdre, il peut en prendre un extrait du registre, aux termes de l'art. XXIV ci-dessus, pag. 214, lequel veut que le Conservateur soit tenu de délivrer cet extrait des oppositions, qu'il a sur son registre, lorsqu'il en est requis, & d'y coter le jour de la date des oppositions du registre, ainsi que le feuillet où elles ont été enregistrées.

S'il ne se fait pas de vente dans les trois années, pour procurer le paiement de la créance due, il faut que

l'opposition soit renouvellée, comme nous l'avons établi ailleurs; ces trois ans doivent néanmoins être francs, de sorte qu'on ne doit ni compter le jour que l'opposition a été formée, ni celui que le temps échoit.

Si les biens auxquels on a formé opposition viennent à être saisis réellement, l'opposant qui n'a que des hypotheques à conserver, n'a rien à craindre pendant les trois années, puisque celui qui poursuit la saisie réelle doit la lui dénoncer.

Modele de cette dénonciation.

L'An, &c. . . . avant ou après midi, à la requête de . . . lequel a élu domicile en sa maison, & constitue Me. . . . je . . . me suis transporté au domicile de . . . Procureur au Bailliage de . . . chez lequel Me. . . . opposant aux hypotheques, a élu domicile, & en parlant à . . . j'ai dénoncé & baillé copie de la saisie réelle, que ledit instant a fait faire, comme des biens de . . . aux fins qu'il ne l'ignore; en conséquence j'ai sommé ledit d'enchérir, si bon lui semble, lesdits biens, de rapporter ses

titres de créance, pour être procédé à l'ordre; lui déclarant, qu'à faute de ce faire, il y sera procédé, tant en absence que présence; & afin qu'il ne l'ignore, je lui ai laissé copie, tant de ladite saisie, que du présent exploit, en parlant comme dessus.

Nota. L'Edit n'exige que la dénonciation de la saisie, il seroit donc inutile de donner copie des titres de créances & autres poursuites.

S'il y a quelque créancier qui veuille enchérir les biens qui ont été vendus, il se présente à l'hôtel de M. le Lieutenant-Général, ou autre premier Officier, & fait dresser acte de son enchère, & de ce qu'il s'oppose à la remise du contrat, jusqu'à ce qu'il ait été statué sur son enchere, & il déclare qu'il présente tel . . . pour sa caution, laquelle doit être reçue en la maniere ordinaire.

Si l'acquéreur ne fait pas signifier qu'il offre de garder les biens au prix qu'on les a mis, l'enchérisseur présente requête pour demander acte de sa sur-enchere, laquelle sera déclarée valable; en conséquence, & attendu qu'il

qu'il eſt créancier de celui qui a vendu l'immeuble enchéri, que ledit immeuble lui ſera adjugé pour le prix de ſa ſur-enchere, ſi mieux n'aime l'acquéreur déclarer qu'il ſe charge de l'immeuble, pour ledit prix, ce qu'il ſera tenu de faire dans le jour, ſinon déchu, & le Greffier tenu de remettre le contrat d'acquiſition au dernier enchériſſeur, & en ce faiſant, déchargé; ſur lequel contrat & ſur la ſentence à intervenir, ledit enchériſſeur ſera autoriſé à ſe faire délivrer des lettres de ratification.

Sur cela, l'on obtient ſentence conforme. Nous avons dit ailleurs que l'acquéreur ne ſeroit pas autoriſé à interjeter appel d'une pareille ſentence, & d'offrir de tenir l'enchere; parce qu'il en eſt de cela comme d'une vente faite par décret forcé. La partie ſaiſie ne peut ſe pourvoir par appel, ſous prétexte que les fonds valent plus; un pareil moyen n'eſt pas écouté; il n'y a que le défaut de forme que la partie ſaiſie puiſſe faire valoir, juſques-là, qu'on n'a nul égard, quand même la choſe vendue d'autorité de Juſtice vaudroit au-delà du double.

Modele de Lettres de ratification.

LOUIS.... SALUT. Pierre Blondeau, bourgeois du lieu & Paroiſſe de... Nous a fait expoſer que par contrat du... paſſé devant Notaire, il a acquis de Guillaume... laboureur du lieu de... un pré appellé de... ſitué dans les appartenances de... qui ſe confine du levant... du midi... du couchant... du ſeptentrion... moyennant la ſomme de... & autres charges portées par ledit contrat; pour en jouir en toute propriété, ſes hoirs & ayant cauſe, comme de choſe à lui appartenante, à compter du jour de... lequel fonds appartient au vendeur... ainſi qu'il eſt plus au long énoncé dans ledit... & pour par l'expoſant jouir dudit fonds, s'en mettre en poſſeſſion, & en purger les hypotheques, ſuivant & conformément à notre Edit du mois de Juin 1771, a été expoſé pendant deux mois à l'auditoire du Bailliage de... & l'expoſant Nous a très-humblement fait ſupplier de vouloir bien lui accorder nos lettres ſur ce néceſſaires. A CES CAUSES,

de l'avis de notre Conſeil, qui a vu . . . & autres pieces ci-attachées, ſous le contre-ſcel de notre Chancellerie, Nous avons ratifié ledit contrat; voulons qu'il ſoit exécuté ſelon ſa forme & teneur; ce faiſant, que ledit expoſant, ſes hoirs & ayant cauſe, ſoient & demeurent propriétaires incommutables dudit . . . circonſtances & dépendances, en jouiſſe & diſpoſe comme de choſe à lui appartenante, purgée de tous priviléges & hypotheques, ſuivant & conformément à notre Edit du mois de Juin 1771.

MANDONS à nos amés, Conſeillers en notre Chancellerie, près le Bailliage de . . . qu'ils aient à faire jouir l'expoſant de l'effet des Préſentes : CAR TEL EST NOTRE PLAISIR; en témoin de quoi Nous avons fait mettre notre Scel à ceſdites Préſentes. DONNÉ à . . . l'an de grace mil ſept cent quatre-vingt deux, & de notre regne le . . .

Sur le replis des lettres ou en marge, le Conſervateur doit faire mention des oppoſitions ſubſiſtantes; auquel cas les lettres ne ſont ſcellées qu'à la charge des oppoſitions; leſquelles ont alors

l'effet de conſerver le droit pour plus de trois ans. *Voyez ce que j'en ai dit ſur l'art. XXVI.* Au lieu de mettre qu'il y a telle oppoſition ſubſiſtante, l'on ſe contente de dire qu'il y a des oppoſitions, ce qui n'eſt pas remplir les vues de l'Edit.

Les droits de deux deniers pour livre, & de trois ſous pour cent livres, dont eſt fait mention dans le Tarif, doivent être payés avant le ſceau des lettres.

Après les lettres obtenues, les créanciers oppoſants peuvent contraindre, comme je l'ai obſervé ailleurs, l'acquéreur à conſigner le prix, pour être diſtribué entre les créanciers oppoſants, & il doit faire cette conſignation, nonobſtant que le contrat de vente porte des délais, ils ne ſont d'aucune conſidération.

S'il a été convenu que le prix ne ſera payé qu'après les lettres ſcellées, l'acquéreur, s'il veut ſe mettre à l'abri du paiement des intérêts, & prévenir les pourſuites de la part des oppoſants, au cas qu'il y en ait, doit faire des offres au vendeur du prix, à la charge de rapporter main-levée des oppoſi-

tions ; & ſi le vendeur ne rapporte pas la main-levée, il doit conſigner la ſomme dont il eſt débiteur.

Pour éviter cette conſignation, le vendeur & les oppoſants peuvent entr'eux faire une diſtribution devant Notaire, & à l'amiable, du prix de la vente, & le vendeur déléguer aux oppoſants ce qui doit leur revenir, ſuivant l'ordre & convention faite à l'amiable.

Si quelqu'un des oppoſants refuſe de procéder à l'ordre, à l'amiable, alors on le fait faire en Juſtice.

Il eſt inutile de faire des écritures pour parvenir à cet ordre, il ſuffit de remettre les titres de créances entre les mains des Juges.

Pour parvenir à l'ordre en Juſtice, celui des oppoſants qui veut faire la pourſuite, prend chez le Conſervateur des hypotheques un extrait des oppoſitions, & fait enſuite aſſigner tous les oppoſants, *pour voir dire qu'à ſa requête, pourſuite & diligence, il ſera procédé à l'amiable, ſi faire ſe peut, devant Notaire, ſinon en Juſtice*, devant Meſſieurs les Officiers du Bailliage de . . . à l'ordre & diſtribu-

tion du prix provenu de telle vente, pour, & en outre, répondre & procéder, comme de raiſon, à fin de dépens, deſquels, en tout événement, le demandeur ſera rembourſé, par privilége & préférence à tous créanciers, comme frais ordinaires & de Juſtice.

DÉCLARATION DU ROI,

CONCERNANT les Droits des Receveurs des Conſignations pour les oppoſitions qui ſe forment au ſceau des Lettres de ratification ſubſtituées aux Décrets volontaires.

Donnée à Verſailles le 5 Septembre 1783.

Regiſtrée en Parlement le 9 Janvier 1784.

LOUIS, par la grace de Dieu, Roi de France & de Navarre : A tous ceux qui ces Préſentes verront, SALUT. L'intention du feu Roi, en abrogeant l'uſage des décrets volontaires, & en y ſubſtituant les lettres de ratification, a été de ſimplifier & d'abréger les procédures, & d'éviter les frais qu'occaſionnoient ces décrets. Nous ſommes informé que par des interprétations oppoſées à l'eſprit de la

loi rendue à ce ſujet, des acquéreurs, ſous prétexte d'accélérer leur libération, & des créanciers, pour ſe procurer plus promptement leur paiement, provoquent journellement l'ordre & la diſtribution du prix des biens vendus, auſſi-tôt qu'ils ſont inſtruits que les lettres de ratification ſont ſcellées, & ne laiſſent au vendeur aucun délai pour ſe concerter avec eux, & diſpoſer par lui-même à leur profit du prix des ventes qu'il a faites pour ſe libérer; que d'un autre côté pluſieurs des Receveurs des Conſignations, au lieu de ſe conformer à ce qui s'eſt conſtamment obſervé par les Receveurs des Conſignations de nos Cours & Juriſdictions de Paris, prétendent, par erreur ou abus, ſur la ſimilitude entre les oppoſitions à la charge deſquelles les lettres de ratification ſont ſcellées, & celles qui ſubſiſtoient après le ſceau des décrets volontaires, avoir le droit de décerner & décernent en effet des contraintes contre les acquéreurs, dont les lettres de ratification ont été ſcellées à la charge d'oppoſitions, obligent à la conſignation, & en exigent les droits, au préjudice commun des dé-

biteurs & des créanciers, Nous avons cru devoir faire ceſſer ces abus, en accordant aux vendeurs un délai ſuffiſant après le ſceau des lettres de ratification pour s'arranger avec leurs créanciers, ſans que pendant ce délai les acquéreurs & leſdits créanciers puiſſent faire aucunes pourſuites, ni provoquer d'ordre en Juſtice, en ce qui concerne les fonctions des Receveurs des Conſignations, en réduiſant dans de juſtes bornes leurs prétentions, & en déterminant les circonſtances où il y aura lieu à la conſignation des deniers après le ſceau des lettres de ratification. A CES CAUSES & autres à ce Nous mouvant, de l'avis de notre Conſeil & de notre certaine ſcience, pleine puiſſance & autorité Royale, Nous avons dit, déclaré & ordonné, diſons, déclarons & ordonnons, voulons & Nous plaît ce qui ſuit :

ARTICLE PREMIER.

Dans quinzaine au plus tard du jour du ſceau des lettres de ratification, obtenues ſur un contrat de vente volontaire d'immeubles, ſcellées à la charge d'oppoſitions, l'acquéreur ſera

tenu de donner connoiſſance à ſon vendeur, ſoit à l'amiable, ſoit par voie juridique, de toutes les oppoſitions qui auront été formées au ſceau deſdites lettres, à peine contre l'acquéreur de toutes pertes, dépens, dommages & intérêts.

ART. II.

L'acquéreur ne pourra former aucune demande contre ſon vendeur, ſoit à fin de main-levée des oppoſitions, ſoit afin d'être libéré du prix de ſon contrat, qu'après quarante jours de délai, à compter du jour du ſceau des lettres de ratification, ſans néanmoins que l'acquéreur puiſſe profiter de ce délai pour retarder le paiement du prix de ſon acquiſition, dans le cas où les lettres de ratification ſeront ſcellées ſans oppoſitions, & où il n'y auroit aucun empêchement de la part des créanciers du vendeur ou de tous autres.

ART. III.

Les oppoſants au ſceau des lettres de ratification ne pourront également former aucune demande juridique, ſoit afin d'être payé ſur le prix de la vente,

soit afin d'ordre & distribution en Justice, qu'après l'expiration dudit délai de quarante jours, à compter du jour du sceau des lettres de ratification; le tout à peine contre l'acquéreur & les créanciers opposants de nullité de la procédure, & de toutes pertes, dépens, dommages & intérêts.

ART. IV.

Les oppositions subsistantes au sceau des lettres de ratification, en quelque nombre qu'elles soient formées, ne pourront en aucun cas donner lieu à la consignation du prix des immeubles vendus volontairement, ni à aucuns droits envers les Receveurs des Consignations: faisons expresses inhibitions & défenses auxdits Receveurs, d'exiger ladite consignation, ni aucuns droits, si ce n'est lorsqu'après le sceau desdites lettres de ratification à la charge d'oppositions, le dépôt du prix de la vente sera ordonné en Justice, ou que l'ordre & la distribution en seront faits en Justice sur les contestations réglées entre les créanciers, conformément à l'art. XVI de l'Edit du mois de Février mil six cent quatre-vingt-neuf,

ou que les actes de distribution qui pourront en être faits seront homologués, conformément à l'art. VI de la Déclaration du seize Juillet mil sept cent soixante-neuf, ou leur exécution ordonnée par Justice, ou enfin que lorsque sur les oppositions formées après le sceau des lettres de ratification entre les mains des acquéreurs, il s'introduira une instance de préférence, conformément à l'art. XVIII dudit Edit du mois de Février mil six cent quatre-vingt-neuf, dans tous lesquels cas le prix sera consigné & les droits payés aux Receveurs des Consignations.

ART. V.

Pour éteindre & assoupir toutes les contestations pendantes dans les différents Tribunaux, afin de consignation du prix des contrats pour raison des oppositions subsistantes au sceau des lettres de ratification, Nous déclarons nulles & de nul effet toutes contraintes décernées dans ce cas par aucuns Receveurs des Consignations, ainsi que les Jugements qui auroient fait droit sur ces contraintes; leur faisons défenses d'en décerner de pareilles à l'a-

venir ; ordonnons auxdits Receveurs des Consignations de restituer, tant les sommes qui dans l'espece auroient été consignées, que les droits par eux perçus : enjoignons à tous acquéreurs ou dépositaires des deniers des ventes volontaires d'immeubles, dont le dépôt a été ordonné en Justice, ou dont l'ordre & la distribution se fait en Justice sur contestations réglées entre les créanciers, de consigner lesdits deniers entre les mains desdits Receveurs, quoi faisant ils en demeureront bien & valablement quittes & déchargés, & seront lesdits acquéreurs ou dépositaires mis hors de cause & de procès, en justifiant de la notification par eux faite auxdits Receveurs, des oppositions qui auront été formées au sceau des lettres de ratification, pour tenir en leurs mains & en demeurer garants, jusqu'à décharge valable des deniers consignés.

ART. VI.

Les Edits, Déclarations, Arrêts & Réglements rendus sur le fait des consignations, seront au surplus exécutés selon leur forme & teneur, en tout ce qui n'y est pas dérogé par ces Pré-

ſentes. SI DONNONS EN MANDEMENT à nos amés & féaux Conſeillers les Gens tenant notre Cour de Parlement à Paris, que ces Préſentes ils aient à faire lire, publier & regiſtrer, & le contenu en icelles garder, obſerver & exécuter ſelon leur forme & teneur. Car tel eſt notre plaiſir. En témoin de quoi Nous avons fait mettre notre ſcel à ces Préſentes. DONNÉ à Verſailles le cinquieme jour du mois de Septembre, l'an de grace mil ſept cent quatre-vingt-trois, & de notre regne le dixieme. *Signé*, LOUIS. *Et plus bas:* Par le Roi, AMELOT. Vu au Conſeil, LEFEVRE D'ORMESSON. Et ſcellée du grand ſceau de cire jaune.

Regiſtrée, oui & ce requérant le Procureur-Général du Roi, pour être exécutée ſelon ſa forme & teneur; & copies collationnées envoyées aux Bailliages & Sénéchauſſées du reſſort, pour y être lue, publiée & regiſtrée. Enjoint aux Subſtituts du Procureur-Général du Roi eſdits Siéges d'y tenir la main & d'en certifier la Cour dans le mois, ſuivant l'Arrêt de ce jour. A Paris, en Parlement, les Grand'Chambre & Tournelle aſſemblées, le neuf Janvier mil ſept quatre-vingt-quatre.

Signé, YSABEAU.

FIN.

TABLE
DES MATIERES
Contenues dans le Commentaire de l'Edit des Hypotheques.

A

Absents, doivent former opposition aux Hypotheques, page 158
Acquéreur, qui expose son contrat, ayant acquis pour se payer d'une ancienne dette, ou s'étant chargé de payer des anciennes créances, doit former opposition, 11 & 171
Si un second acquéreur acquiert la libération de l'hypotheque, par les lettres du prix de la premiere vente, par les lettres de ratification, 28
Acquisition, de quelle maniere l'on acquiert, 22
On ne peut mettre aux hypotheques avec effet, que les actes qui transferent la propriété, les ventes faites par le véritable propriétaire, 28
Actes, quels sont les actes qu'on peut mettre aux hypotheques? 22
Si l'on peut mettre une donation universelle, 40
Adjudication à la barre, peut être mise aux hypotheques, 45

Si l'on peut enchérir sur une pareille adjudication, 110
Administrateurs, doivent former opposition, à peine de répondre des hypotheques qu'ils laissent passer, 168
Il faut cependant qu'elle fût venue au rang utile, 169
Architectes, leur privilége, 176
Arrérages des cens, sont purgés faute d'opposition, 245
Arrêt qui a jugé que l'acquéreur, quoique subrogé aux hypotheques, doit former opposition, 11
Arrêts qui ont jugé que les cohéritiers ont hypotheque, du jour de la jouissance faite par l'un des cohéritiers, 67
Arrêt qui a jugé que les créanciers n'ont aucune hypotheque sur un fonds délaissé en paiement des jouissances perçues par l'un des créanciers, 38
Arrêt qui a jugé que la demande en déclaration d'hypotheque ne tient pas lieu d'opposition, 73
Arrêt qui a jugé que l'augmentation du prix, fait lors des encheres, n'appartient pas au vendeur, 129
Arrêt qui a jugé que l'opposition aux lettres de ratification ne fait point courir les intérêts, 156
Arrêts qui ont jugé que le mineur doit former opposition, 161
Arrêt de réglement, concernant le privilége des maçons & autres, 176
Arrêt du Conseil, qui déboute le Receveur des

des Consignations de sa demande, à ce qu'on fût tenu de consigner le prix dans son bureau, 203
Attribution; les lettres de ratification sont attribution de juridiction, 8

B

Bailliages; dans quels Bailliages l'on peut obtenir des lettres de ratification, 7
Quand les immeubles sont dans différens Bailliages ou Sénéchaussées, les lettres doivent être scellées dans chacun desdits Bailliages, & les actes être exposés, 147, 149

C

Cens, leur privilége, 174
Voyez Arrérages.
Collecteurs, s'ils doivent former opposition, 159
Committimus, n'ont lieu dans les ordres qui se font en conséquence d'un contrat mis aux hypotheques, 8
Conservateur des hypotheques, 15
Ses obligations, 219
De quoi est-il responsable? *ibid.*
Les droits qu'ils jouissent, 222
Consignation, les acquéreurs sont obligés de consigner le prix de la vente, quand ils ont obtenu les lettres, & qu'il y a des oppositions, 10, 172
On peut éviter la consignation, en mettant que le prix ne sera payé qu'après que les oppositions seront vuidées, 173
Concurrence; dans quel cas les parties viennent

en concurrence, 14, 180
Les différents subrogés à la même dette viennent en concurrence, 182
Convention; peut-on convenir qu'un acte ne soit pas mis aux hypotheques? 48
Créancier légitime; quelles sont les personnes qu'on considere comme créanciers légitimes? 108
Toutes sortes de créanciers sont-ils obligés de former opposition, 153
Il y a des cas où il n'est pas nécessaire de former opposition, 160
Créanciers unis, 169

D

DATE, quand les actes sont datés du même jour, lequel doit être préféré, 182
Décret volontairement abrogé, 252
Si les lettres de ratification peuvent toujours opérer le même effet que le décret volontaire, 253
Délais pour payer n'ont pas lieu, si l'on prend des lettres, 11, 172
Dénonciation qui doit être faite de la saisie réelle, 223
Dans quel cas la dénonciation doit avoir lieu, 225
Discussion; dans quel cas elle a lieu, 31
Domicile; que doit-on entendre par domicile? 138
De ce qui est nécessaire pour l'établir, 139
Du domicile du mineur, 140
Des Princes, 141
Des Officiers, *ibid.*

Du domicile de dignité, 143
De la justification du domicile, 144, 146
Des témoins pour certifier le domicile, 147
Donation universelle; si les lettres obtenues sur un pareil acte n'ont effet, 40
Il en est autrement du donataire particulier, 43
Dot, la femme la conserve sans former opposition, 228
Si elle doit être préférée au douaire, 230
Douaire, est conservé sans opposition, 231
Si le douaire doit être préféré à la dot, *ibid.*

E

Ecclésiastiques, doivent former opposition pour tout ce qui leur est dû, 158
Edit de 1753, portant création des Conservateurs des hypotheques, pour les rentes créées sur les tailles, 97
Echange; effet des lettres de ratification sur un échange, 30
Elles ne font que conserver l'hypotheque, & l'on ne peut obliger à aucune consignation, 32
Des exceptions de la discussion en pareil cas, *ibid.*
Du droit des créances sur la Soute, 34
Si elle est d'un effet, 35
Si les fonds pris en échange sont abandonnés, cela fait-il revivre les hypotheques qui avoient été purgées? *ibid.*
Enchere; tous créanciers, même chirographaires, peuvent enchérir les biens mis aux hypotheques, 104

S'ils peuvent le faire, après les deux mois que la vente a été exposée, 105
Il n'est pas nécessaire d'avoir formé opposition aux hypotheques, 108
De quelle somme doivent être les encheres, pour être admises. 110
Si l'enchérisseur peut se désister de son enchere, 111
Quelles sont les sommes qu'il faut rembourser, 115
Il faut être créancier, pour pouvoir enchérir, 105
Doit-on rembourser les réparations? 121
A qui profite le prix de l'enchere? 126
L'acquéreur peut avoir des dommages-intérêts, étant ainsi dépossédé, 127
Si les biens sont situés dans différents Bailliages, faudra-t-il faire plus d'une enchere? 134
Entrepreneurs, leurs priviléges, 176
Evocation; voyez *Committimus*.

F

Femmes, doivent former opposition, 151
Du recours qu'elles peuvent avoir contre leur mari, 166
Si elles doivent former opposition pour les sommes paraphernales & dotales, *ibid.*
Fiefs où l'on doit former opposition pour conserver l'hypotheque, 148, 151
Formule des oppositions, 284
Frais funéraires, leur privilége, 74, 174
On doit en former la demande dans l'année, 75

G

Gages attribués aux Conservateurs, 211
Gens de main-morte doivent former opposition, 158
Greffe ; dans quel cas la seconde grosse donne la même hypotheque que la premiere, 183

H

Héritiers universels ; les lettres de ratification qu'ils obtiennent sur les testaments ou donations universelles, n'ont point d'effet, 40
Hypotheques, sont purgées par les lettres, 54
Elles n'ont lieu que pour les immeubles, 56
De la division de l'hypotheque, *ibid.*
De l'hypotheque générale, spéciale & privilégiée, 57
Des actes qui produisent hypotheque, *ibid.*
Si un acte reçu par un Notaire, hors son ressort, donne hypotheque, 58
Si les actes reçus par les Notaires subalternes donnent hypotheque, 59
Des actes reçus par ceux qui se disent Notaires sans titre, *ibid.*
Protêts ne donnent point hypotheque, 61
De quel jour on a hypotheque pour les actes sous seing-privé, *ibid.*
La reconnoissance, après le décès de celui qui a fait différentes promesses, ne prouve aucun avantage sur les autres créances, 62
De quel jour les sentences donnent hypotheque, 63

Quand il y a appel, l'hypotheque eſt en ſuſpens, 64
De l'hypotheque des ſentences arbitrales, *ibid.*
De l'hypotheque ſur les biens des Adminiſtrateurs, 65
De l'hypotheque que les Adminiſtrateurs ont ſur les biens de leurs pupilles, 66
De l'hypotheque de la femme ſur les biens ſon mari, *ibid.*
De l'hypotheque du ſubſtitut ſur les biens du grevé, 67
De l'hypotheque des jouiſſances qu'un cohéritier a faites des biens ſujets à partage, *ibid.*
De l'hypotheque des legs, *ibid.*
Des précautions à prendre pour conſerver l'hypotheque, lorſque l'acquéreur ne prend pas des lettres dans les dix ans, 72
La demande en déclaration d'hypotheque n'empêche pas l'effet des lettres, & ne tient pas lieu d'oppoſition, 73

I

Immeubles réels; quelles ſont les choſes qu'on regarde comme telles? 19
Immeubles fictifs, 20, 137
Intérêts; ſi l'on doit rembourſer les intérêts des loyaux-coûts, 122
Si l'oppoſition aux hypotheques les fait courir, 156
De quel jour ſont alloués les intérêts, 165
Juges des Seigneuries, ne peuvent connoître des lettres de ratification, 9
Il faut néanmoins faire certaines exceptions, 19

L

LÉGATAIRE d'un fonds, peut mettre l'acte qui contient les legs aux hypotheques, 44
Il est tenu de former opposition, 80
Légitimaire, peut faire purger l'acte de délaissement des fonds, en paiement de sa légitime, 45.
Lettres de ratification; que doivent-elles contenir? 10
Si-tôt qu'elles sont expédiées, les opposants peuvent faire consigner le prix, nonobstant les termes, *ibid.*
Ont-elles effet sur une vente à faculté de rachat? 24
Ont-elles lieu pour une vente conditionnelle? 27
N'ont point d'effet sur les dispositions universelles, 40
Si lorsqu'un contrat a été exposé aux affiches, l'on peut en rester là, sans prendre des lettres, 49
Lorsqu'un acquéreur, après des lettres scellées à la charge des oppositions, n'est plus maître de se départir de la vente, 50
Du délai de deux mois avant d'obtenir les lettres, 101
Dans quelle forme doivent être les lettres de ratification, 136
Dans quel endroit l'on doit les faire sceller, 137
Lorsque les héritages sont dans différens Bailliages, il faut prendre des lettres dans chaque Bailliage, 147

Si elles font courir les intérêts, 156
Si elles empêchent le cours de la prescription, *ibid.*
Opposition des créanciers unis, 189
Si les collecteurs doivent former opposition, 159
Si le Roi est obligé de former opposition, *ibid.*
Les mineurs doivent s'opposer, 161
Il en est de même des pupilles, 162
Les absents doivent aussi former opposition, 163
Le défaut d'opposition fait perdre aux mineurs & aux pupilles leurs droits, quand même ils n'auroient pas de tuteur, 168
Des oppositions faites en vertu d'une créance prescrite, 188
Celui qui a laissé jouir dix ans utiles un acquéreur, ne peut ensuite former opposition aux hypotheques, 190
De l'effet des oppositions, en cas de saisie réelle, & de la dénonciation qui doit être faite à celui qui a formé opposition aux hypotheques, 223
Si la dot de la femme est conservée sans opposition, 231
Les Seigneurs n'ont pas besoin de former opposition, pour conserver la Seigneurie, 243
Ordre, de quelle maniere on doit y procéder, quand les héritages sont situés dans différents Bailliages, 151
Dans un ordre, après les créanciers privilégiés payés, on alloue les hypotheques, 181
Les anciennes hypotheques sont allouées avant les postérieures, *ibid.*

L'obligation faite avant midi est allouée avant celle faite après, *ibid.*
De la même date viennent en concurrence, 182
Quand l'heure n'est pas marquée, elles sont présumées faites après midi, 183
A quel rang l'on doit allouer une créance, lorsqu'on ne rapporte qu'une seconde expédition, *ibid.*
Obligations des mineurs donnent-elles hypothèque ? 185
Les intérêts sont alloués comme le capital, *ibid.*
A Toulouse, l'on alloue les intérêts en dernier rang, 186
Exceptions qu'on fait, *ibid.*
Que doit-on dire en cas de subrogation ? 187
Les différents subrogés concourent, quoique de date différente, *ibid.*
Quel rang doivent allouer les subrogés à la même créance, 186
Ouvriers, leurs privilèges, 176
Arrêt de réglement sur cela, *ibid.*

P

PRESCRIPTION de dix ans entre présents ; doit également avoir lieu faute de lettres de ratification, 50
Si les oppositions aux hypotheques interrompent la prescription de dix ans, 51, 156
Si celui qui a laissé jouir dix ans utiles un créancier en pays de droit écrit, peut ensuite former opposition, 190
Privilége ; les créanciers privilégiés perdent leur

droit, faute de former opppſition, 54, 74
Privilége des frais funéraires, 74
On doit en former la demande dans l'année, 75
Du privilége des réparations, 76
Du bailleur ou vendeur des fonds, *ibid.*
Des Médecins & Chirurgiens, 78
Des domeſtiques, *ibid.*
Les créanciers privilégiés doivent être les premiers payés, 170
Ordre de privilége, 174, 175
De la concurrence, 180

Q

Quints, pour conſerver les droits de quints & autres, il faut former oppoſition, 242

R

Recours, à quelles perſonnes il eſt dû, 167
Rentes conſtituées, ſi on peut les faire purger aux hypotheques, 20
La quittance de rachat éteint toute hypotheque ſans lettres, 21, 147
Celui qui vend une rente conſtituée, où elle eſt regardée comme immeuble fictif, il doit juſtifier de ſon domicile de trois ans, 143, 144, 145
Rente fonciere, ſon privilége, 174
Si l'on doit former oppoſition pour conſerver les rentes foncieres, 19

S

Saisie réelle; des obligations de celui qui la pourſuit de la dénoncer, 224

Sceller, on doit faire ſceller les lettres, 137
Quid ? S'il y a des biens dans différents Bailliages, 147
On ne peut les ſceller, qu'après que le contrat a reſté deux mois expoſé, 150
C'eſt le ſceau qui fait perdre l'hypotheque, 154
Seigneur, s'il exerce le retrait féodal, doit rembourſer les augmentations qu'on a faites aux hypotheques, 120
Doit former oppoſition pour conſerver les arrérages, mais il n'en a pas beſoin pour conſerver la directe, 247
Servitudes, ſi pour les conſerver il faut former oppoſition, 99
Subſtitutions, elles ſont conſervées ſans former oppoſition, 233
De la ſubſtitution directe, 235
De la ſubſtitution pupillaire, 236
De la ſubſtitution fiduciaire, *ibid.*
De la ſubſtitution fidéi-commiſſaire, 237
De l'inſinuation & publication de la ſubſtitution, 240
Surcens, s'il eſt purgé faute d'oppoſition, 247

T

TESTAMENT; dans quel cas l'on peut obtenir des lettres de ratification ſur un teſtament, 41
Tranſport des droits ſucceſſifs, les lettres ne peuvent rien opérer, 42

V

VENTES; quelles ventes peut-on mettre aux hypotheques, 22
On peut prendre des lettres de ratification ſur une vente ſous faculté de rachat, 24
Mais les créanciers non-oppoſants ont droit de demander la ſubrogation au pacte du rachat, en rembourſant, 26
Si l'on peut expoſer avec effet une vente conditionnelle, 27
De la vente faite par un mineur, 24
Vente d'uſufruit peut être purgée, 46
Vente à la barre peut être purgée, 45
Délais accordés par la vente pour le paiement, ſont rejettés, quand l'acquéreur prend des lettres de ratification, 172

Fin de la Table des Matieres.

DÉCLARATION DU ROI,

Qui accorde des encouragements à ceux qui défrichent les Landes & Terres incultes.

Donnée à Compiegne le 13 Août 1766.

Enregiſtrée au Parlement de Paris le 22 du même mois.

LOUIS, par la grace de Dieu, Roi de France & de Navarre : A tous ceux qui ces préſentes Lettres verront ; SALUT. Par notre Déclaration du 14 Juin 1764, Nous avons, à l'exemple des Rois nos Prédéceſſeurs, donné des marques de notre protection à ceux qui ont entrepris ou entreprendront par la ſuite le deſſéchement des marais, palus & terres inondées, dans notre Royaume, en leur accordant l'exemption des dîmes & celle de la taille & autres impoſitions, pendant un certain nombre d'années : Nous croyons devoir la même juſtice à ceux

qui entreprennent les défrichements des terres incultes, & Nous nous y portons d'autant plus volontiers, que pluſieurs familles étrangeres déſireroient ſe livrer à ces ſortes de travaux, & ſe fixer dans notre Royaume, ſi Nous voulions les faire participer aux avantages dont jouiſſent nos propres Sujets. A CES CAUSES, & autres à ce Nous mouvant, de l'avis de notre Conſeil & de notre certaine ſcience, pleine puiſſance & autorité Royale, Nous avons dit, déclaré & ordonné, & par ces Préſentes, ſignées de notre main, diſons, déclarons & ordonnons, voulons & Nous plaît ce qui ſuit :

ARTICLE PREMIER.

Les terres, de quelque qualité & eſpece qu'elles ſoient, qui depuis quarante ans, ſuivant la notoriété publique des lieux, n'auront donné aucune récolte, ſeront réputées terres incultes.

Dans tous les temps le Gouvernement s'eſt occupé de l'amélioration de l'agriculture, & il a accordé différents priviléges à ceux qui s'en occupent, & notamment, lorſqu'ils mettent en valeur des terres abandonnées ou ſubmergées par les eaux.

La Déclaration du 13 Août 1766, que nous expliquons, en eſt une preuve, quoiqu'elle ne ſoit que la ſuite d'autres Déclarations rendues aux mêmes fins, comme celle du 14 Juin 1764, qui permet & favoriſe le deſſéchement des marais, palus & terres inondées, pour les mettre en valeur. Il y avoit long-temps qu'on avoit en vue les défrichements des terres incultes, ou devenues telles par l'abandon des poſſeſſeurs, ou ſoit qu'elles n'euſſent jamais été cultivées. Tel fut l'objet de la Déclaration de 1766, & de l'Arrêt du Conſeil du 2 Octobre ſuivant, donnés pour tout le Royaume.

Le Languedoc ayant des loix particulieres ſur cette matiere, le feu Roi, avant d'envoyer cette nouvelle loi au Parlement de Toulouſe & à la Cour des Aides de Montpellier, à l'effet de ſon enregiſtrement, la fit communiquer aux Etats de cette Province, leſquels ayant fait des repréſentations à Sa Majeſté, elle jugea à propos d'accorder (à cette Province) une Déclaration qui réunît les différents avantages qu'on avoit déjà éprouvés ailleurs de celle de 1766; c'eſt ce qu'on lit dans le préambule de la Déclaration du 5 Juillet 1770, donnée pour la Province du Languedoc.

L'objet des Réglements dont nous venons de parler eſt de ne laiſſer, autant qu'il eſt poſſible, aucune terre inculte; pour y parvenir, on accorde aux adjudicataires des biens abandonnés par acte, ou ceſſation de culture, les exemptions de la dîme, & tous les autres priviléges portés par les articles II, III, IV & V de ladite Déclaration en faveur de ceux

qui entreprennent les deſſéchemens des terres inondées, ou pour tirer tous les terreins, abandonnés ou négligés, de l'inutilité où ils ſont, & les employer au genre de culture auquel ils peuvent être propres, & en faire profiter l'Etat. Cela eſt expreſſément dit dans les préambules des Déclarations rendues à ce ſujet.

Quelles ſont les terres incultes dont le défrichement doit emporter les exemptions accordées ?

L'article que nous expliquons dit, toutes les terres, de quelque qualité & eſpece qu'elles ſoient, *qui depuis 40 ans, ſuivant la notoriété publique des lieux, n'auront donné aucune récolte, ſeront réputées terres incultes.*

C'eſt à cette nature, à cette qualité de terre que la loi accorde l'exemption de la dîme ; il ſuffit, aux termes de la loi, qu'une terre ſoit reſtée en friche pendant 40 ans, pour être réputée inculte, ſoit qu'elle eût produit anciennement, ſoit qu'elle n'ait jamais produit ; c'eſt ce que les Etats du Languedoc ont appris à tous les habitants de leur Province, par l'inſtruction qu'ils ont jointe en 1775, au texte de la Déclaration du Roi faite pour leur Pays en 1770, qui a été envoyée, à la diligence de MM. les Syndics généraux, dans toutes les Communautés, en conſéquence d'une délibération des Etats. On y lit, « que parmi les » terres abandonnées, ou qui ſont préſumées » telles, il y en a ſans doute dont l'abandon » remonte à plus de 40 ans ; on doit les com» prendre dans les diſpoſitions de l'article pre» mier de la Déclaration, & les mettre au

» rang des guarrigues, des bois & communaux, dont on peut dire que les habitants » des Communautés ont acquis la propriété, » tant par la poſſeſſion qu'ils en ont eue pendant un ſi long temps, qu'à raiſon de la » taille qu'ils en ont ſupportée, qui abſorbe » pluſieurs fois la valeur du fonds. »

C'eſt à la ſeule inculture, pendant 40 ans, que ſont accordées les exemptions. Si l'on avoit retiré d'un terrein une récolte depuis moins de 40 ans, ſi petite qu'elle fût, le terrein devroit la dîme.

On demande ſi un terrein qui ſert de pacage pour les beſtiaux depuis plus de 40 ans, s'il eſt défriché, doit-il être conſidéré comme terre inculte, pour jouir des exemptions de la dîme?

A s'en tenir aux termes de la Déclaration de 1766, nul doute qu'on ne doive regarder comme tel un pareil terrein, puiſque toute terre qui n'a pas produit de *récolte* de 40 ans, eſt dans ce cas. Or, par récolte l'on entend, non un pacage, mais la dépouille des fruits de la terre, comme grains, foins, vin & autres fruits qu'on cueillit.

Cependant, comme on met ſouvent en pacage des fonds qui produiroient annuellement des fruits, s'ils étoient conſervés, certains Sièges ont cru qu'il ne ſuffiſoit pas que le public atteſtât que de 40 ans l'on n'avoit pas vu faire de récoltes dans tel héritage; (c'eſt à-dire, faucher du foin, ou moiſſonner des gerbes,) qu'il falloit qu'il ne fût pas de nature à en produire; en conſéquence, quand le cas s'eſt préſenté, l'on a ordonné des véri-

fications d'Experts; lorſqu'il a réſulté de leur rapport, que ſi l'on eût fait pacager tel héritage, l'on y auroit fait ou pu faire une eſpece de récolte en foin, quoique très-médiocre, l'on a décidé qu'il n'y avoit pas lieu à l'exemption de la dîme, & qu'on ne devoit pas regarder cela comme terre inculte.

Que doit-on dire des défriches faites dans les communaux? S'il étoit permis de défricher les communaux, nul doute qu'ils ne fuſſent dans le cas de l'exemption; mais comme il eſt défendu, à peine d'amende, d'y faire aucun défrichement, (ſuivant les Réglements cités par l'Auteur du Traité des Communaux, page 54,) un pareil terrein ne pouvant être mis en valeur pour produire des récoltes, l'exemption ne peut s'y appliquer, à moins que la Communauté ne délibérât de le mettre en valeur, en totalité ou en partie, pendant au moins 15 ans.

Le Parlement de Provence ayant prévu les difficultés qui pourroient s'élever à raiſon des défrichements des communaux, ordonna, par Arrêt du 5 Juin 1769, que lorſque les Communautés voudroient diſpoſer de leurs communs & terres incultes, pour les mettre en valeur, elles ne pourroient le faire qu'après avoir délibéré s'il eſt plus utile de mettre leſdits communaux en tout ou en partie en défriche, ou de les laiſſer en nature de commun; d'où il ſuit, que ſi la Communauté délibere de mettre partie des communs en nature de terrein à produire des récoltes, alors l'exemption doit avoir lieu; tandis que ſi un ſimple

particulier fait des défrichements dans les communs ſans permiſſion de la Communauté, contrevenant aux défenſes qu'il y a de défricher les communs, cela ne peut lui procurer l'exemption de la dîme.

Le Parlement de Beſançon a rendu, le 27 Janvier 1769, un Arrêt conforme à celui du Parlement d'Aix.

Si l'on mettoit un commun en valeur, il ne ſeroit exempt de la dîme qu'autant, 1°. qu'on n'y auroit cueilli aucune récolte depuis quarante ans; 2°. qu'il ne ſeroit pas de nature à y faire du foin, ſi on ne l'eût point fait pacager.

ARTICLE II.

Tous ceux qui voudront défricher ou faire défricher des terres incultes, & les mettre en valeur, de quelque maniere que ce ſoit, ſeront tenus, pour jouir des priviléges qui leur ſeront ci-après accordés, de déclarer au Greffe de la Juſtice Royale des lieux, & à celui de l'Election, la qualité deſdites terres, avec leurs tenants & aboutiſſants : il ſera par eux payé dix ſols à chacun des Greffiers, pour l'enregiſtrement de leur déclaration. Permettons auſſi à ceux qui auront entrepris leſdits défrichements, depuis le premier Janvier 1762, de faire les

mêmes déclarations dans le délai de trois mois, à compter de l'enregistrement de notre présente Déclaration, à l'effet de jouir des priviléges ci-après accordés.

L'on ne doit pas induire des mots, *tous ceux qui voudront défricher*, qu'il soit permis à chaque particulier d'aller travailler, soit dans les terres d'autrui, soit dans les communaux. Il faut être propriétaire du terrein, ou avoir le consentement du propriétaire; c'est par ce motif qu'on autorise à affermer un pareil terrein pour plus de neuf ans, sans payer ni lods, ni insinuation, ni franc-fief; aussi le Parlement de Paris, en enregistrant cette loi, mit, *à la charge qu'il ne pourra être entrepris aucun défrichement, que du gré, consentement ou concession des propriétaires des terreins incultes, ou des Seigneurs, à l'égard des terres abandonnées.*

Le Parlement d'Aix, par Arrêt du 5 Juin 1769, fit défenses, sous telles peines que de droit, à toutes sortes de personnes, autres que les propriétaires, d'entreprendre de défricher dans les terres incultes.

Pour pouvoir profiter des priviléges accordés par la présente Déclaration, il ne suffit pas de défricher dans un terrein qui, de notoriété publique, n'ait rien produit de 40 ans; il faut de plus, avant commencer le défrichement, avoir fait les déclarations & publications prescrites par ladite Déclaration, &

en la forme qu'elle ordonne ; c'eſt ce qui réſulte de ſon eſprit, & des termes de l'art. III ci-après, qui porte : *Ceux qui voudront entreprendre leſdits défrichements ſeront, &c.* ce qui ſuppoſe qu'il faut commencer par-là. Je l'ai vu ainſi juger en arbitrage ; & que la déclaration faite, après le défrichement commencé, ne pouvoit rien opérer. L'article ci-deſſus y eſt d'ailleurs précis.

Que doit-on dire, ſi le propriétaire n'avoit fait de déclaration qu'au Greffe du Bailliage royal, & non en l'Élection ? pourroit-il jouir de l'exemption de la dîme, ſauf à payer la taille, s'il n'en étoit pas exempt ?

Je penſe qu'il faudroit décider que l'exemption de la dîme devroit avoir lieu ; la loi accorde deux priviléges à ceux qui défrichent les terres incultes, l'exemption de la dîme & de la taille ; ceux qui ne ſont pas ſujets à la taille, comme les privilégiés qui font valoir des domaines par valets & domeſtiques ; s'ils ne payent pas la taille, je ne crois pas qu'ils aient beſoin de faire de déclaration au Greffe de l'Élection, pour jouir du privilége de l'exemption de la dîme, parce que ce ſont des priviléges diſtincts & ſéparés.

Vice versâ, pour jouir de l'exemption de la taille & dîme, il doit ſuffire de faire la déclaration au Greffe de l'Élection, ſans qu'on ait beſoin d'en faire au Greffe du Bailliage royal, ſi l'on n'a pas d'intérêt à s'exempter de la dîme, comme ſi l'on eſt propriétaire d'un terrein qui en ſoit exempt, ou qu'on ſoit abonné.

ARTICLE III.

Pour mettre les Décimateurs, Curés & Habitants, à portée de vérifier ladite Déclaration, & à se pourvoir, s'il y a lieu; savoir, les Décimateurs & Curés, pour raison de la dîme, devant les Juges ordinaires; & les Habitants, pour raison de la taille, en l'Election. Ceux qui voudront entreprendre lesdits défrichements, feront afficher une copie de leur déclaration à la principale porte de l'Eglise paroissiale, à l'issue de la Messe de Paroisse, un jour de Dimanche ou de Fête, par un Huissier, Sergent ou autre Officier public, requis à cet effet, dont il sera dressé procès-verbal.

Par Juge ordinaire dont parle l'article, il faut entendre le Juge royal, ceux des Seigneurs ne connoissant pas des contestations de dîmes.

Comme les Justices royales sont souvent éloignées du lieu où se fait le défrichement, le Parlement d'Aix mit dans son Arrêt d'enregistrement de la loi dont nous parlons, que les déclarations seroient enregistrées sans frais au Greffe de la Justice où les biens sont situés.

L'article ci-dessus ne parle pas dans quel délai le Décimateur ou autres doivent se pourvoir

voir contre; mais par autre Déclaration du 7 Novembre 1775, il a été ordonné, 1°. « que » les déclarations de défrichements ordonnés » par la Déclaration du 13 Août 1766, qui » auront été affichées, conformément à icelle, » ſix mois avant l'enregiſtrement de la pré- » ſente Déclaration, ne ſeront plus ſuſcepti- » bles de contradictions de la part des Déci- » mateurs, Curés & Habitants, ſi pendant » ledit eſpace de temps ils ne ſe ſont point » pourvus contre leſdites Déclarations. »

2°. « Que ſi le procès-verbal d'affiche eſt » fait dans ſix mois, antérieurs à la préſente » Déclaration, les Décimateurs, Curés & » Habitants, auront pour ſe pourvoir contre » les déclarations de défrichements, le temps » qui s'en manquera pour parfaire le terme de » ſix mois, à compter du jour de l'affiche, » après lequel temps ils ne ſeront plus reçus à » ſe pourvoir. »

3°. « A l'égard des déclarations de défri- » chements qui ſeront faites poſtérieurement » à l'enregiſtrement de la préſente Déclaration, » les Décimateurs, Curés & Habitants, au- » ront ſix mois pour les contredire & ſe pour- » voir; & ce, à compter du jour du procès- » verbal d'affiche; paſſé lequel temps, ils ne » ſeront plus reçus à ſe pourvoir, ni les entre- » preneurs de défrichements être par eux inquié- » tés, pour raiſon de la dîme ou de la taille. »

ARTICLE IV.

Les Entrepreneurs des défrichements, les Décimateurs, Curés &

Habitants, pourront se faire délivrer, toutes les fois qu'ils le jugeront à propos, des copies de ces déclarations, en payant à celui des Greffiers qui les délivrera, deux sols six deniers pour rôle ordinaire. Défendons auxdits Greffiers de percevoir autres & plus grands droits pour raison de l'enregistrement & expédition desdites Déclarations, sous quelque prétexte que ce puisse être, à peine de concussion.

On n'a pas besoin d'obtenir de compulsoire, il suffit de payer les deux sols six deniers par rôle de la déclaration en grosse; mais outre, il faut payer le papier.

ARTICLE V.

En observant les formalités prescrites par les articles II & III, ceux qui défricheront lesdites terres incultes jouiront, pour raison de ces terreins, de l'exemption des dîmes, tailles & autres impositions généralement quelconques, même des vingtiemes, tant qu'ils auront cours, pendant l'espace de quinze années, à compter du mois d'Octobre qui suivra la déclaration faite en exécution de l'art. II. Défendons

en conséquence à tous Taxateurs, Collecteurs & Asséeurs, de les augmenter à la taille, vingtiemes, tant qu'ils auront cours, & autres impositions, pour raison du produit & de l'exploitation desdits défrichements, pendant ledit espace de temps; le tout néanmoins à la charge par eux de ne point abandonner la culture des terres actuellement en valeur, dont ils seroient propriétaires, usufruitiers ou fermiers, sous peine de déchéance desdites exemptions; Nous réservant au surplus, de proroger au-delà dudit terme lesdites exemptions; si, après avoir entendu les Décimateurs, Curés & Habitants, la nature & l'importance de ces défrichements paroissent l'exiger.

Il ne suffit pas d'avoir observé les formalités prescrites, il faut de plus que ce soit un terrein qui soit dans le cas de l'exemption. *Voyez les observations sur l'art. 1er.*

Tout terrein qui produit des récoltes en grains a été assujetti au paiement de la dîme. L'art. 50 de l'Ordonnance de Blois porte: « Ne pourront les propriétaires & possesseurs » des héritages sujets à dîme, dire, proposer » & alléguer en jugement ledit droit de dîme » n'être dû qu'à la volonté, ni alléguer pres- » cription ou possession, autre que celle de

» droit, en laquelle ne ſera compris le temps
» qui aura couru pendant les troubles & hoſ-
» tilités de guerre ; faiſant très-expreſſes inhi-
» bitions & défenſes à tous les redevables ſujets
» à champarts, dîmes & autres droits, d'exiger
» aucuns banquets, buvettes, frais & dé-
» penſes de bouche deſdits Eccléſiaſtiques.
» Déclarons auſſi que leſdites dîmes ſe leve-
» ront ſelon les coutumes des lieux, & de la
» cote accoutumée en iceux. »

L'on ne rappelle ceci que pour en conclure que la loi de l'aſſujettiſſement eſt ſi diſpoſitive, ſi préciſe & ſi univerſelle, que ceux qui prétendent s'y ſouſtraire par la voie de l'exemption, ne le peuvent ſans une diſpoſition, telle qu'elle eſt néceſſaire pour établir le privilége contre la loi générale.

La condition de ne rien abandonner de l'ancienne culture, qui étoit en valeur au temps de la déclaration pour le défrichement, doit-elle avoir lieu dans le pays où le terrein eſt de ſi mauvaiſe qualité, qu'on eſt obligé de le laiſſer repoſer après la premiere ou ſeconde récolte ?

La loi ne faiſant point de diſtinction, nous ne devons pas en faire. *Ubi lex non diſtinguit, nec nos diſtinguere debemus* ; d'où il ſuit que, pour jouir de ſon privilége, il faut, ſans aucune exception, que celui qui a fait le défrichement continue d'enſemencer la même contenue de terrein qu'il ſemoit avant, afin que le Décimateur ne ſoit pas ſouſtré de ſon droit de dîme ; quoique cela produiſe peu, c'eſt égal ; car on a dû prévoir la condition qui étoit

attachée à l'exemption qu'on fait valoir.

La peine d'échéance de l'exemption doit-elle avoir un effet rétroactif au jour du défrichement, ou seulement du jour de l'abandon du tout ou de partie de l'ancienne culture ? Je pense que cela ne doit avoir lieu que du jour de l'abandon de l'ancienne culture.

ARTICLE VI.

Ladite exemption des dîmes ne pourra avoir lieu plus long-temps que celle de la taille, vingtiemes & autres impositions ; en sorte qu'après l'expiration de quinze années, ou après celle du terme, pendant lequel Nous aurions cru devoir proroger lesdites exemptions, Nous voulons & entendons que les terres nouvellement défrichées soient assujetties au paiement, tant desdites dîmes, que de la taille & autres impositions, suivant le taux & en la maniere qui sera par Nous ordonnée.

Après les quinze années expirées, le terrein mis en valeur doit payer la dîme sur le pied que le Décimateur auroit eu droit de la percevoir, sans l'exemption ; c'est-à-dire, que si c'est une novale, & que l'usage soit de la dîmer pendant quelque temps sur un pied différent des autres terres, on doit, après les quinze ans, percevoir la dîme sur le même

pied qu'elle auroit été d'abord levée sans le privilége ; cela est dit dans l'Arrêt d'enregistrement du Parlement de Paris, de ladite Déclaration de 1766.

Les fermiers des dîmes & novales ne peuvent-ils pas demander des dommages-intérêts au Décimateur, à raison de la non-jouissance de la dîme des nouveaux défrichements, lorsqu'il y a une déclaration de faite ? Non, & cela a lieu, quand même le bail seroit antérieur à 1766, parce que nul n'est garant du fait du Prince. Si c'est depuis 1766 que le bail a été fait, le preneur est censé avoir connu la loi, ainsi quand on lui auroit affermé les novales, avec promesse de l'en faire jouir, cela seroit égal ; les défriches qu'on feroit dans des terres incultes, & dont on auroit fait déclaration pour l'exemption de la dîme, seroient présumées exceptées, à moins que cela n'eût été expressément dit. Je l'ai ainsi vu juger en arbitrage.

ARTICLE VII.

Les propriétaires de ces terreins, de même que de ceux à dessécher, leurs cessionnaires ou fermiers, ne seront tenus de payer aucuns droits d'insinuation, centièmes, ni demi-centièmes droits pour les baux par eux faits, relativement à l'exploitation de ces terreins, quoiqu'ils soient pour un terme au-dessus de neuf années, jusqu'à vingt-sept, & même vingt-neuf ans.

L'Arrêt du Conseil, du 2 Octobre de la même année, porte encore l'exemption du droit de franc-fief, d'amortissement, & réduit le contrôle de toutes especes de baux à dix sols par chaque acte. *Voyez les articles 3 & 4 dudit Arrêt.*

ARTICLE VIII.

N'entendons néanmoins rien innover aux dispositions de l'Ordonnance du mois d'Août 1669, ni déroger aux Arrêts & Réglements précédemment rendus sur les défrichements des montagnes, landes & bruyeres, places vaines & vagues aux rives des bois & forêts, lesquels continueront d'être exécutés suivant leur forme & teneur.

L'art. 23 du titre 23 de l'Ordonnance des eaux & forêts, défend aux propriétaires des bois sujets aux droits de gruerie d'en défricher aucune portion sans le consentement du Roi, sous les peines portées par les Ordonnances; or ces Ordonnances sont celles de Janvier 1518 & Avril 1588, lesquelles portent que ceux qui ont défriché des biens appartenants au Roi, ou dans lesquels Sa Majesté a intérêt, sont privés de tout droit dans ce bois, & condamnés à une amende arbitraire, à tenir prison, à rétablir à leurs frais les lieux dans leur premier état, à peine de tous dépens, dommages & intérêts.

Il eſt défendu par l'art. 18 du tit. 3 de l'Ordonnance de 1669, aux grands Maîtres de permettre qu'il ſoit fait aucun défrichement dans les forêts du Roi, à peine d'amende arbitraire, & de tous dépens, dommages & intérêts.

N'y ayant pas dans cette Ordonnance des diſpoſitions formelles qui défendent aux Eccléſiaſtiques & aux particuliers de défricher leurs bois, il a été pourvu par différents Arrêts du Conſeil, & notamment par ceux du 28 Juin 1701, 9 Novembre 1703, 7 Novembre 1713, 16 Mai 1724, & 22 Juin 1729; ce dernier Arrêt a fait défenſes aux Bénéficiers, aux Communautés, aux Econnomes, Recteurs, Adminiſtrateurs, & Principaux des Colléges, Hôpitaux & Maladreries, aux Commandeurs & Procureurs de l'Ordre de Malthe, & à tous autres, de défricher aucun bois, ſoit futaie ou taillis, ſans une permiſſion du Roi, à peine de 3000 liv. d'amende pour chaque arpent de taillis, & d'être obligés de rétablir les lieux à leurs frais.

Le Roi prévoyant le cas où l'on voudroit profiter de la Déclaration de 1766, fait défenſes par l'article ci-deſſus, de défricher les montagnes, landes, bruyeres, places vaines & vagues aux rives des bois & forêts, & qu'il n'entend point innover aux diſpoſitions de l'Ordonnance de 1669.

L'inſtruction que les Etats de Languedoc ont donné porte, à cet égard, « que les Ré-» glements auxquels le Roi n'a entendu in-» nover ont rapport à la conſervation des

bois,

» bois, qui ne ſauroit être plus eſſentielle en » Languedoc, & au défrichement des mon- » tagnes, dont on a cru qu'il pouvoit en ré- » ſulter pluſieurs inconvénients dans diffé- » rentes parties de la Province, à cauſe des » terres & graviers que les pluies entraînent, » lorſqu'elles ont été ruinées par les cultures; » que c'eſt ce qui a donné lieu à un Arrêt du Conſeil du 22 Octobre 1756, rendu en con- ſéquence d'une délibération des Etats, du 2 Mars de la même année, par lequel il eſt fait défenſes à toutes perſonnes de défricher au- cune terre plantée en bois ſur les montagnes ou dans les plaines, ſous peine de 50 livres d'amende, & d'être la terre défrichée remiſe en bois aux dépens de ceux qui auroient fait le défrichement; que ces défenſes ſubſiſtent encore au point qu'un particulier ne peut dé- fricher & mettre en culture des terres plantées en bois, ſans une permiſſion expreſſe du Roi.

Les permiſſions qu'on pourroit obtenir par des Arrêts particuliers ne mettroient pas le conceſſionnaire dans le cas de profiter de la culture des terres incultes depuis 40 ans, parce qu'on ne peut mettre dans cette claſſe, ni les bois, ni les terres même qui bordent les bois & forêts quoiqu'incultes, puiſqu'on en défend le défrichement.

Que devroit-on dire, ſi l'on avoit planté un terrein, ou en peupliers, ou en ſaules, ou autres bois, & qu'il y eût plus de 40 ans, & qu'on vînt à abattre tout le bois pour en- ſemencer le terrein, ſeroit-on dans le cas de l'exemption?

Pour raiſon de douter, l'on peut dire que des arbres plantés ne ſont pas une récolte.

Mais pour raiſon de décider, l'on peut répondre que toute eſpece d'arbre eſt propre pour donner de récolte; d'abord il n'y a nul doute pour ceux qui produiſent du fruit. Il en eſt de même de ceux qui ne produiſent que des branches, puiſqu'on peut les couper & les vendre, ſoit pour brûler, ſoit pour des échalas ou autres choſes; & un terrein qui produit des arbres, de quelque nature qu'ils ſoient, n'eſt jamais regardé comme un terrein inculte; au contraire, c'eſt un terrein qui eſt valeur; ainſi il ne peut être conſidéré, ni comme négligé, ni comme abandonné par le propriétaire.

Il eſt vrai que le Parlement de Toulouſe jugea la queſtion pour l'affranchiſſement de la dîme, pour défriches faites dans des bois, en faveur du ſieur Dufaut, contre l'Archiprêtre de Lavans, le 29 Mars 1773; & le 13 Juillet même année, en faveur du ſieur Sabuel, ſur le fondement de la Déclaration de 1766.

Par le premier de ces Arrêts, l'Archiprêtre de Lavans en Gaſcogne, a été démis de ſon appel d'une ſentence de la Sénéchauſſée d'Auch, qui avoit prononcé l'exemption de la dîme qu'il demandoit ſur un terrein ci-devant planté en bois taillis de belle-venue, qui avoit été coupé, & le terrein mis en culture.

Par le ſecond Arrêt, le ſieur de Vaiſſiere de Cauſſade, diocèſe de Tarbes, a été auſſi démis de ſon appel d'une ſentence rendue en

faveur du ſieur Sabuel, qui avoit défriché & mis en culture un terrein planté de bois d'aulne, de même qu'un autre terrein planté de ſaules, peupliers & autres bois garnis, dont les coupes ſervoient à faire des cerceaux pour les tonneaux & des échalas.

Mais par deux Arrêts du Conſeil privé, du 24 Avril 1775, ils ont été caſſés, & les parties renvoyées au grand Conſeil pour leur être fait droit, ainſi qu'il appartiendra. On ne peut donc regarder ces deux Arrêts, même dans le reſſort du Parlement de Toulouſe, comme des préjugés qu'on doive conſidérer le terrein qui produit du bois, comme exempt de la dîme.

L'uſage de la Sénéchauſſée de Niſmes eſt de diſtinguer entre le terrein qui produit des bois propres pour la charpente, d'avec celui où il n'y a que de la brouſſaille, & d'accorder l'exemption au terrein qui ne produit que de la brouſſaille, & d'aſſujettir l'autre à la dîme.

ARTICLE IX.

Les Etrangers actuellement occupés auxdits défrichements ou deſſéchements, ou qui ſe rendront en France pour ſe livrer à ces travaux, ſoit qu'ils ſoient employés comme entrepreneurs, ſoit en qualité de fermiers ou de ſimples journaliers, ſeront réputés régnicoles, & comme tels jouiront de tous les avantages dont jouiſſent nos propres Sujets. Voulons qu'ils puiſſent acquérir

& diſpoſer de leurs biens, tant par donation entre-vifs, que par teſtament, codicile & tous autres actes de derniere volonté, en faveur de leurs enfants, parents & autres domiciliés en France, même à l'égard du mobilier, ſeulement en faveur de leurs enfants, parents & autres domiciliés en pays étranger, en ſe conformant cependant aux loix & coutumes des lieux de leur domicile, ou à celles qui ſe trouveront régir les lieux où les biens-immeubles ſeront ſitués ; renonçant, tant pour Nous que pour nos Succeſſeurs, à tous droits d'aubaine, déshérence & à tous autres à Nous appartenants, ſur la ſucceſſion des Etrangers qui décedent dans notre Royaume.

ARTICLE X.

Les Etrangers ne ſeront néanmoins tenus pour Régnicoles, que lorſqu'ils auront élu leur domicile ordinaire ſur les lieux où il ſera fait des défrichements ou des deſſéchements, & qu'ils auront déclaré devant les Juges royaux du reſſort, qu'ils entendent y fixer leurdit domicile pour l'eſpace au moins de ſix années ; & lorſqu'ils auront juſtifié

ledit temps auxdits Juges, par un certificat en bonne forme, qui ſera dépoſé au Greffe, ſigné du Curé & de deux Syndics ou Collecteurs, qu'ils y ont été employés ſans diſcontinuation auxdits travaux, dont il leur ſera donné acte par leſdits Juges ſans frais, excepté ceux du Greffe, que nous avons fixé à 3 livres.

ARTICLE XI.

Si quelques-uns deſdits Etrangers venoient à décéder dans le cours deſdites ſix années, à compter du jour qu'ils auront fait leur déclaration devant leſdits Juges, les enfants, parents ou autres domiciliés en France, appellés à recueillir leur ſucceſſion, & même à l'égard du mobilier ſeulement, ceux domiciliés en pays étranger en auront délivrance, en juſtifiant par un certificat, en la forme preſcrite par l'article précédent, que leſdits Etrangers étoient employés auxdits défrichements ou deſſéchements. SI DONNONS EN MANDEMENT à nos amés & féaux Conſeillers, les Gens tenants notre Cour des Aides à Clermont-Ferrand, que ces Préſentes ils aient

à faire lire, publier & regiſtrer, & le contenu en icelles garder, obſerver & exécuter ſuivant leur forme & teneur, nonobſtant tous Edits, Déclarations, Arrêts & Réglements, & autres choſes à ce contraires, auxquels Nous avons dérogé & dérogeons par ces Préſentes, aux copies deſquelles, collationnées par l'un de nos amés & féaux Conſeillers-Secrétaires, voulons que foi ſoit ajoutée comme à l'original: CAR tel eſt notre plaiſir; en témoin de quoi Nous avons fait mettre notre ſcel à ceſdites Préſentes. DONNÉ à Compiegne le treizieme jour du mois d'Août, l'an de grace mil ſept cent ſoixante-ſix, & de notre regne le cinquante-unieme. *Signé*, LOUIS. *Et plus bas*: Par le Roi. *Signé*, PHÉLYPEAUX. Vu au Conſeil, DE L'AVERDY.

ARRÊT du Conseil, du 2 Octobre 1766, en interprétation de la Déclaration du 13 Août précédent.

SUR ce qui a été représenté au Roi, étant en son Conseil, qu'entr'autres dispositions, la Déclaration du 13 Août 1766 porte, que ceux qui défricheront des terres incultes, jouiront pour raison de ces terreins, pendant l'espace de quinze années, de l'exemption des dîmes, tailles & autres impositions généralement quelconques, même des vingtiemes tant qu'ils auront cours; que les propriétaires des terreins incultes, leurs cessionnaires ou fermiers, ont été dispensés encore de payer les droits d'insinuation, centieme denier, pour les baux par eux faits, relativement à l'exploitation de ces terreins, quoiqu'ils soient pour un terme au-dessus de neuf années, jusqu'à vingt-sept & même vingt-neuf ans, mais que ces baux ne sont pas les seuls actes que les défrichemens donneront

lieu de passer. Qu'un particulier qui aura entrepris de mettre en valeur une certaine quantité de terres, ne pourra le plus souvent y parvenir, qu'en concédant une partie de ces terres à d'autres personnes, ou en les associant à son exploitation : que les traités qui seront faits en conséquence, les ventes, cessions & transports, subrogations & autres actes semblables, paroissent mériter autant de faveur que les baux de vingt-neuf années & au-dessus; qu'ainsi ces différents actes devroient jouir de la même exemption; que cependant cette exemption est bornée aux baux uniquement, & qu'elle n'a même pour objet que les droits de centieme & demi-centieme denier; en sorte que ceux de contrôle des baux & autres actes, continueront à être perçus sur le pied réglé par le Tarif du 20 Septembre 1772; si Sa Majesté ne se portoit pas à les affranchir; qu'indépendamment du contrôle & du centieme denier, il se présentera quelquefois des cas où les actes relatifs aux défrichements donneront ouverture aux droits de francs-fiefs & amortissements, ce qui pourroit (si l'exemption de ces

droits n'étoit pas prononcée également) arrêter les entrepreneurs dans leurs opérations, & les rendre plus difficiles : qu'enfin les colons & autres particuliers employés aux défrichements, seront tenus de payer la capitation, parce que cette imposition est personnelle ; mais qu'il paroîtroit à propos de la fixer modérément, afin d'encourager de plus en plus les exploitations. Sur quoi Sa Majesté voulant faire connoître ses intentions, & donner des nouvelles marques de sa protection à ceux qui entreprendront le défrichement des terres incultes ; vu la Déclaration du 13 Août 1766 : Ouï le rapport du sieur de l'Averdy, Conseiller ordinaire, & au Conseil royal, Contrôleur général des finances : LE ROI ÉTANT EN SON CONSEIL, a ordonné & ordonne ce qui suit :

ARTICLE PREMIER.

Les propriétaires des terres incultes qui entreprendront de les mettre en valeur, leurs cessionnaires, successeurs ou ayant cause, jouiront, pendant le temps porté par la Déclaration du 13 Août 1766, de tous les priviléges &

exemptions qui leur ont été accordés, en remplissant les formalités ordonnées par les articles II & III de cette Déclaration.

ARTICLE II.

Jouiront aussi les Etrangers qui seront employés aux défrichements, des priviléges particuliers qui leur ont été prescrits par la même Déclaration.

ARTICLE III.

Les cessionnaires ou ayant cause des entrepreneurs des défrichements, qui ne seront pas nobles, jouiront en outre pendant quatre années de l'exemption des droits de francs-fiefs pour tous les terreins défrichés; & s'il est établi dans l'étendue desdits défrichements des Eglises paroissiales ou des Chapelles succursales, il ne sera payé aucun droit d'amortissement pour raison de ces établissements.

ARTICLE IV.

Tous les actes qui seront passés pendant le même espace de quarante ans, par les propriétaires des terres incultes, leurs successeurs, cessionnaires

ou ayant cauſe, ſoit entr'eux ou avec d'autres particuliers, pour raiſon des défrichements, ſeront contrôlés, ſans qu'il puiſſe être exigé autres ni plus grands droits de contrôle, que dix ſols pour chacun acte, de quelque nature & eſpece qu'il ſoit.

ARTICLE V.

Et dans le cas où quelques-uns des actes mentionnés en l'article précédent, donneroient ouverture aux droits d'inſinuation, centieme & demi-centieme denier; ces droits ne ſeront payés que ſur le pied ſeulement d'un denier par arpent, ſans néanmoins qu'ils puiſſent être perçus pour les baux de vingt-neuf ans & au-deſſous, conformément à l'article VII de la Déclaration du 13 Août 1766.

ARTICLE VI.

Les colons & autres perſonnes employées aux défrichements, ſeront taxés à la capitation par les ſieurs Intendants & Commiſſaires départis dans les Provinces & Généralités du Royaume, à raiſon de vingt ſols ſeulement pour chacun. Enjoint Sa Majeſté auxdits

ſieurs Intendants & Commiſſaires départis, de tenir la main à l'exécution du préſent Arrêt, qui ſera imprimé, publié & affiché par-tout où beſoin ſera. Fait au Conſeil d'Etat du Roi, Sa Majeſté y étant, tenu à Verſailles, le dixieme jour d'Octobre mil ſept cent ſoixante-ſix. *Signé*, PHELYPEAUX.